

PEETRI KÜLA VISKARIPÕLLU JA ALLIKU II KINNISTUTE NING ANNUSE MAAÜKSUSE JA NENDE LÄHIALA DETAILPLANEERING

PEETRI KÜLA, RAE VALD

DETAILPLANEERING

TELLIJA : Rae Vallavalitsus

PROJEKT : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
Tartu mnt. 74, Tallinn, 10144

ARHITEKT : Kristiina Kokk
kristiina@opt.ee

TEHNIK : Liisi Soomann
liisi@opt.ee

PROJEKTIJUHT : Anneli Eldermann
anneli@opt.ee
GSM: 55 661 418

TALLINN 2008

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Alliku II, Viskaripõllu kinnistute detailplaneeringu algatamist taotlesid maade omanikud OÜ Finler Invest, Taavi Pihlakas, Raivo Pihlakas. Rae Vallavalitsuse korraldusega nr. 1768, 28. november 2006, on väljastatud detailplaneeringu lähtetingimused, millega on kaasatud planeeringualasse ka Annuse maaüksus. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad kehtestatud "Allika kinnistute ja lähiümbruse detailplaneering" ning koostamisel olevad "Kükita kinnistu ja Undiaugu kinnistu maatüki II detailplaneering" ja "Peetri küla Kasemetsa kinnistu detailplaneering".

Planeeringu alusena on kasutatud:

- Rae Vallavalitsuse 28. november 2006 korraldus nr 1768 "Peetri küla Viskaripõllu ja Alliku II kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähtetingimuste kinnitamine;
- Lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks: kinnitatud 28. novembril 2006 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr. 1768;
- Rae valla üldplaneering;
- OÜ Dalagor poolt koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr. G-1252-06, 25.04.06.a.;
- Peetri küla üldplaneering;
- Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava;
- Peetri küla Allika kinnistute piirkonna detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 22.03.2005a. korraldusega nr 35, koostaja OÜ Arhitektuuribüroo Tõnis Tarbe, töö nr 373;
- OÜ Projektkeskuse poolt 27.03.2006 koostatud vee, kanalisatsiooni, sadevee ja gaasi trasside projekt;
- Katastriüksuste plaanid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Peetri küla Viskaripõllu ja Alliku II kinnistute ja Annuse maaüksuse sihtotstarbe muutmine ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsuteede ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Planeeritava maa-ala suurus vastavalt 28. novembri 2006.a algatamise korraldusele nr 1768 on 8,79 ha. Planeeritava maa-ala piire ja suurust muudeti vastavalt planeerimisseaduse § 22¹ lõikele 2 8,79-lt hektarilt 8,99-le hektarile. Detailplaneeringuga haaratud maa-ala piire suurendati elektri- ja sidekaabli-kanalisatsiooni liitumispunktideni.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritavad kinnistud asuvad Peetri külas. Planeeritava ala moodustavad:
Viskaripõllu kinnistu katastritunnusega 65301:001:1485, suurusega 5,13ha, sihtotstarbega maatulundusmaa;
Alliku II kinnistu katastritunnusega 65301:001:0055, suurusega 3,22ha, sihtotstarbega maatulundusmaa
erastamisel olev Annuse maaüksus, suurusega 4407m², sihtotstarbega elamumaa ning nende lähiala.

Viskaripõllu ja Alliku II kinnistute maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa, Annuse maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Juurdepääs kinnistutele on läbi naaberalade detailplaneeringutega planeeritud teede.

Viskaripõllu ja Alliku II kinnistud on hoonestamata, Annuse maaüksusel asub elamu ja abihooned.

Kinnistutel lasuvad maakasutuse piirangud: Tallinn-Tartu-Luhamaa riigimaantee sanitaarkaitse ja ehituskeeluvöönd ning planeeringualal asuvatest tehnovõrkudest tulenevad kaitsevööndid (vt. krundi jaotamise plaanilt AS-05).

3. ÜLDPLANEERINGUT MUUTEV DETAILPLANEERING

Kehtiva valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala ette nähtud põllumajanduseks, kuid üldplaneering ei vasta enam käesoleva aja nõuetele ega taga valla piisavat arengut. Planeering kattub menetletava üldplaneeringu põhimõttega. Seetõttu lähtuvalt valla menetlemisel üldplaneeringus antud lahendusest teeb käesolev planeering ettepaneku maakasutuse sihtotstarbe määramise äri-, tootmis- ning elamumaaks. Annuse maaüksuse osas teeb planeering ettepaneku muuta kinnistu äri- ja tootmiskaaks, mitte menetletava planeeringu kohaselt elamumaaks. Kinnistul on otstarbekas sihtotstarvet ning ehitusõigust muuta arvestades Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee mürarikkusega ning naabruses kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringute lahendusega.

Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee mürarikkusest lähtuvalt elamumaid maantee äärsele alale planeerida ei saa. Seetõttu on planeeringuga tehtud ettepanek Viskaripõllu kinnistule moodustada äri- ja tootmiskaad, mis on müra osas vähem tundlikud ja moodustavad maantee ja elamumaade vahele müratõkke tsooni. Hoonete projekteerimisel arvestada müraga ning võtta kasutusele vastavad meetmed. Büroo-ja olmesektsioone vahetult maantee äärde mitte projekteerida.

Ka Kasemetsa ja Allika kinnistute piirkonna detailplaneeringus on sarnast lahendust kasutatud – Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres äri- ja tootmiskaad ning maanteest eemal elamumaad. Nii on planeeringualast edela ja lõuna suunas paiknevatel Allika kinnistutel kehtestatud planeeringu (koostaja OÜ Arhitektuuribüroo

T.Tarbe, töö nr 373) kohaselt äri- ja tootmismaad. Kasemetsa detailplaneeringu järgi (koostaja Projekt Kuubis OÜ, töö nr 05011), mis jääb planeeringualast loodesse, on samuti maantee äärne ala kaetud äri- ja tootmismaadega ja eemal on elamu- ja ridaelamumaa. Ka kagu suunas menetletava Kükita ja Undiaugu planeeringu (koostaja Projekt Kuubis OÜ, töö nr 05003) lahendus näeb ette äri- ja tootmismaade rajamist. Koostatud planeeringu lahendusega jätkatakse juba kehtestatud ja menetluses olevate planeeringutega alustatud väljakujunenud sihtotstarvete jaotumist Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärsel alal.

Allika detailplaneeringu ja Kasemetsa koostatava detailplaneeringuga ette nähtud Lepiku tee asukohavaliku kohaselt läbib ka Viskaripõllu ja Alliku II kinnistuid Reti tee L7 (tulevane Lepiku tee) lõik, millelt on arvestatud ka planeeritavate kruntide juurdepääsud ning tehnovarustus. Planeeringu elluviimisega kujuneb piirkonnas välja terviklik liikluslahendus.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeeringuala paikneb Tallinn-Tartu riigimaantee ääres endisel põllumaal. Maaüksuste sihtotstarbeks on praegu määratud maatulundusmaa. Planeeringu ala on laiendatud vastavalt planeerimisseaduse § 22¹ lõikele 2 tingimustele.

Vaadeldava ala maapind on lauge, kõrgused jäävad abs 40.30 ja 42.20m vahele. Läheduses on olemas kommunikatsioonid: madal- ja kõrgepingeliinid, vee-, sadevete-, kanalisatsiooni- ja sidetrassid ja gaasitrass.

Planeeringuala võib visuaalselt jagada kaheks – maanteepoolsed tootmis- ja ärimaa krundid ning kogujateest (Reti tee L7 (tulevane Lepiku tee)) teisele poole jäävad elamumaa sihtotstarbega krundid.

Planeeritavad äri- ja tootmismaa krundid ja nende suurused jälgivad kontaktvööndis asuvate ja planeeritavate tootmismaa kruntide suuruseid ja ehitusõigusi.

Elamumaa (Alliku II) on planeeritud üheks krundiks. Kinnistule planeeritavad kortermajad on kahekorruselised, mis sarnanevad Kasemetsa detailplaneeringuga planeeritavate ridaelamute kontseptsiooniga. Krundile antakse ehitusõigus 6 peahoone ning 4 abihoone rajamiseks.

Planeeritavate korterite arv:

Planeeritav hoonetealune pind 6x800 m²

Hoonete suletud brutopind kokku 2x6x800 m²=9600 m²

Planeeritavate korterite keskmine brutopind 80m²

Planeeritav korterite arv kuni 120

Hoonete ümber ja vahele tuleb projekteerimisel ette näha rohkelt kõrg- ja keskkõrget haljastust. Hoonestusalade piirid on arvestatud naaberalade tootmismaade ja võimalikest ehitusjoontest eemale. Arvestada tuleb kohustuslike

kõrghaljastusvöönditega, mis näidatud joonistel. Kohustuslikele kõrghaljastusaladele istutada nii leht-kui okaspuid, et tagada võimalikult tihe ja aastaringne kaitsehaljastus. Lähtetingimuste kohaselt on arvestatud haljastuse nõudega 1 puu krundi iga 300 m² kohta ja parkimisega omal krundil. Teede ääres on ehitusjoon viidud piisavalt kaugele, et oleks võimalik nõutav haljastus istutada teemaa piiri äärde.

Parkimine on ette nähtud omal krundil osaliselt hoonetealuse parklana, arvestade 1,7 parkimiskohta korteri kohta. Parkimiskohti kokku 98 korterit x 1,7=167 parkimiskohta.

Ette on nähtud kahe mänguväljaku rajamine. Mänguväljakud ja nende juurde kuuluvad väikevormid täpsustatakse korterelamute ehitusprojekti käigus, kuid seal tuleb tagada nii väikelaste kui suuremate laste vajadused.

Maanteeäärsed äri- ja tootmismaa krundid on suuruselt vahemikus 4100-6200m². Täisehitusprotsent on arvestatud mitte üle 40% krundi pindalast. Lahtist ladustamist äri- ja tootmismaaal ei lubata, sest see rikub valla visuaalset pilti ja heakorda. Samuti ei ole see sobiv riiklikult tähtsa maantee ja elamupiirkonna ääres.

Planeeritavat maapinda tohib tõsta kuni 50cm olemasolevast maapinna kõrgusest. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus arvestatakse planeeritud maapinna kõrgusest.

Sarnaselt kehtestatud ja koostamisel olevatele planeeringutele on teemaa kruntide laiustega arvestatud ka jalakäiguteede rajamisega. Planeeringu kohaselt projekteeritakse teemaale ka tänavavalgustus. Kuna algatatud Kasemetsa detailplaneeringuga planeeritud teekoridor ei jätku sujuvalt antud planeeringuga, siis lahendatakse ristmikud tööjooniste staadiumis vajalike liikluskorraldusvahenditega. Koostatakse liikluskorralduse joonis.

4.1. HOONESTUS JA ARHITEKTUUSED NÕUDED

Mahuliselt jätkatakse planeeringuga lähiümbruses väljakujunenud ehitusmastaapi ja ehitusjoont, mille kohaselt hoonestus asub tänava teljest suhteliselt kaugel.

Elamumaa kruntidele on lubatud kavandada korterelamuid. Põhijoonisel on näidatud hoonestuse soovituslik asukoht. Elamute asukohakontseptsiooni võib muuta juhul, kui pakutakse parem lahendusvariant kui planeeringus antud. Hoone maksimaalne kõrgus on lähtetingimuste kohaselt 9m, korruselisus 2. Kruntidele pos. 1 kavandatavate hoonete ehitusprojektid tuleb koostada ühes projekteerimisbüroos, et saavutataks ühtne ja kokkusobiv arhitektuurne elukeskkond.

Hoone välimus peab olema kaasaegne. Välisviimistluses võib kasutada puitu, betooni, vineeri, klaasi, keraamikat ja vähesel määral krohvpindasid. Fassaadi lahenduses kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali ja liigendada fassaadidpaari erineva värvitooniga. Hoone maht liigendada huvitava arhitektuurse vormi saavutamiseks. Eelistada võiks puitfassaadi, mida on liigendatud vähesel määral näiteks

krohvipinnaga, et tuua elamugruppi visuaalset pehmust ja soojust. Rangelt tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistluslahendusi. Värvitoonid valida naturaalsed, pastelsed ja soojad. Katusekatte värvitoon valida sobilik fassaadil kasutatavate toonidega (nt must, hall, tumepruun). Erksa tooniga katusekate on keelatud (sinine, punane, roheline jne). Hoone peab olema liigendatud sarnaselt alltoodud fotol olevale elamule.



Näide korterelamute põhimõtteline arhitektuurne lahendus

Katuse kalle võib olla 0-30 kraadi. Eelistatult sobib piirkonda lamekatuse (parapetiga), kuna see ühtlustab piirkonna hoonete mahte (ka ärihooned on valdavalt lamekatusega). Kaldkatuse puhul tuleb kinni hoida planeeringuga määratud kõrgusmäärgist ja anda piirkonna hoonetusega sulanduv arhitektuurne vorm. Hoone lubatud maksimaalne kõrgus arvestatakse planeeritava maapinna kõrgusest. Hoonete projekteerimisel lähtuda fotol toodud elamu arhitektuursest kontseptsioonist.

Elamumaa krunti võib piirata kuni 1,5m võrkaiaga, mida võib kombineerida hekiga. Väikelaste mänguväljakut võib ka soovi korral piirata piirdega. Krunti võib osadena piirata madala hekiga, kuid mitte piiretega, et tagada elamuala ühtsus, läbitavus, sotsiaalne läbivus jne.

Tootmis- ja ärihoone kruntide arhitektuursed nõuded on vabamad. Hoonestusalad on kohati viidud krundi piirideni, et pakkuda paindlikum võimalus kruntide liitmiseks ja hoonete paigutamiseks. Juhul kui hoone ehitatakse krundi piirile lähemale kui 4m, tuleb piiri poolne hoone sein rajada konstruktiivse tulemüürina. Võimalik tulemüüri vajadus on näidatud põhijoonisel. Kruntide liitmisel likviteeritaval piiril tulemüüri vajadust ei säili. Hoonete tulemüüri kokku projekteerimisel tuleb arvestada, et kokkuehitatavate hoonete arhitektuur peab omavahel sobima, olema liigendatud ja et ei tekitataks suuremaid hoonemahte kui kahe kõrvuti oleva krundi maksimaalne hoonemaht. Tulemüüri vajalikkus täpsustatakse hoone ehitusprojekti käigus.

Kruntidel 2-5 on lubatud täisehitusprotsent 35% ja kruntidel 7-11 on lubatud maksimaalne täisehitusprotsent 40%. Maantee poolsete äri- ja tootmishoonete

maksimaalne kõrgus on lähtetingimuste kohaselt 12m, korruselisus 3. Elamumaa poolsete Reti tee L7 (tulevane Lepiku tee) äärsete äri- ja tootmishoonete maksimaalne kõrgus on lähtetingimuste kohaselt 9m, korruselisus 2.

Hoonestus peab jääma põhiteedel ja maanteel liiklejale arhitektuuriselt ja visuaalselt huvitav ning esinduslik. Hoone mahud tuleb liigendada. Välisviimistluses kasutada puitu, betooni, vineeri, klaasi ja keraamikat. Fassaadilahenduses kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali ja liigendada fassaadid vähemalt paari erineva värvitooniga. Rangelt tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistluslahendusi. Värvitoonid valida naturaalsed, pastelsed ja soojad. Hoonete arhitektuuris lähtuda allpool toodud näidetes toodud põhimõtetest (kvaliteetne arhitektuur ja materjalikasutus).



Näide ärihoone arhitektuurne lahendus-Celanderi ärimaja



Näide äri –ja tootmishoone arhitektuurne lahendus - Muuga Söeterminal

Positsioonide 3 ja 5 puhul on keelatud hoonete omavaheline või naaberhoonetega kokkuehitamine, et vältida elamukvartali äärse massiivse hoonestuse tekkimist. Positsioonide 2 ja 4 puhul on hoonete kokkuehitamine lubatud, kuid teiste naaberkruntidega hooneid kokkuehitada ei tohi.

Jälgima peab ka lähtetingimustega määratud kõrghaljastuse nõuet – 1 puu krundi iga 300m² kohta. Äri- ja tootmismaadel peab olema vähemalt 20% krundi pinnast haljastatud (kõrghaljastus, põõsad, muru jms), elamumaade poolsete äri- ja tootmismaadele (positsioonid 2-5) vähemalt 25% krundi pinnast.

Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded arvestatakse iga planeeritava krundi kohta eraldi. Kruntide liitmisel täisehituse ja haljastuse protsenti ei muudeta. Ärimaa kruntidele on lubatud rajada kontori-, teenindus (v.a. autoremont jmt) ja vähesel määral laohooneid, mis ei sega kõrvalaladel paiknevate elamurajoonide rahulikku keskkonda. Kinnistute piirest ei või väljuda piirkonna elanikele ohtlikud mõjud, sealjuures müra ja saaste.

Krundid võib piirata 1,8m kõrguse võrkaiaga.

5. LIIKLUSKORRALDUS

Liiklusruumi projekteerimisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 843:2003 "Linnaäranavad" ning teised kehtivad normatiivid.

Põhijuurdepääsuteena Vana-Tartu maanteelt planeeritavale maa-alale kasutatakse Allika kinnistute piirkonna kehtestatud detailplaneeringu järgselt loodud asfalteeritud, hetkel eraomandis olevat Reti teed (Reti tee L7 kinnistu), mis kehtiva detailplaneeringu ja arenduslepingu kohaselt on ette nähtud avaliku kasutusega, vallale üleantav tehnoparki teenindav tee. Tallinn-Tartu maantee äärsetele kruntidele pääseb Reti teelt läbi eraomandis oleva ja välja ehitamata Krati tee (Krati tee L1 ja Krati tee L2). Viimasele on seatud tähtajaline teeservituut Viskaripõllu kinnistu kasuks. Käesoleva planeeringu realiseerimiseks on vajalik vastava Krati tee lõigu detailplaneeringu ja normidekohane väljaehitamine. Teine juurdepääs planeeringualale on planeeritud läbi kehtestatud Kasemetsa kinnistu detailplaneeringuala, kuhu on ette nähtud samuti avaliku kasutusega ja vallale üle antav tee. Kuna planeeringujärgsed krundid on veel moodustamata ja seega ka teed välja ehitamata, ei ole võimalik selle teega lähiajal arvestada. **Kuna kõik juurdepääsud planeeringualale on läbi eraomandis olevate teede, siis tuleb arendajal (maaomanikul) jõuda enne detailplaneeringu realiseerimist (tehnorajatiste ja hoonete ehitamise alustamist) teede omanikega kokkuleppele tee kasutamise osas. Ehituslube ei ole võimalik planeeringualale enne kokkuleppe sõlmimist väljastada. Hoonetele ei saa ehituslube väljastada enne planeeringujärgsetele tehnorajatistele kasutuslubade väljastamist.**

Planeeringuala teedele on moodustatud 3 transpordimaa sihtotstarbelist krunti, mis planeeringu kehtestamise järel antakse Rae valla munitsipaalomandisse. Planeeritud

teed on asfaltkattega ja edasisel projekteerimisel tuleb arvestada raskeveokite liiklusega. Planeeritud on metallmastidel ja maakaabliga tänavavalgustus, haljastus ja jalgteed. Reti tee L7 (tulevane Lepiku tee) teemaa-ala laiuks on ette nähtud 20 meetrit ning tupiktee teemaa laiuks on 18 meetrit. Tupiktee lõppu on planeeritud ümberpööramiseks mõeldud ringtee.

Asfaltplatse ja parkimist ei tohi rajada ehituskeelu aladele, et tagada elamutega piirnevas äritsoonis piisav roheline. Parklad ja asfaltplatsid tuleb liigendada rohealadega (muru, põõsad, puud). Parkimine lahendatakse hoonete eskiisi ja eelprojekti mahus omal krundil. Kui elamumaale rajatakse maapealne parkla, tuleb parkla eraldada haljasalast puude-põõsastega. Kortermajade puhul arvestatakse 1,7 parkimiskohta ühe korteri kohta. Äri ja tootmishoonete puhul arvestatakse 1 parkimiskohta hoone iga 200m² suletud brutopinna kohta. Parkimiskohtade arvutus on ligikaudne. Täpne parkimiskohtade vajadus ja arv täpsustatakse hoone projekti koostamise käigus.

Pos.nr	Sihtotstarve	Brutopind	Valem	Parkimiskohad
1	EEk	20 000	1,7xkorterite arv	204
2	Ä	3280	1/ 200	16
3	Ä	3360	1/ 200	17
4	Ä	3200	1/ 200	16
5	Ä	4360	1/ 200	22
6	Ä/T	5280	1/ 200	26
7	Ä/T	4200	1/ 200	21
8	Ä/T	7050	1/ 200	32
9	Ä/T	6120	1/ 200	31
10	Ä/T	6060	1/ 200	30
11	Ä/T	7260	1/ 200	36

Juurdepääsuteede projektkiiruseks on 40 km/h nagu ka planeeringualast lõuna poole jäävatel Allika kehtestatud detailplaneeringus olevatel teedel. Teede ristmikel on arvestatud nähtavuskolmnurkadega 20x200m, kuhu on keelatud istutada kõrg-ja madalhaljastust, rajada piirdeaeda (välja arvatud vaadet mittesegavad piirded nagu näiteks võrkaed) ning nähtavuskolmnurka ei tohi rajada hooneid ega rajatisi, samuti on keelatud ladustada.

Kuna Kasemetsa detailplaneeringuga planeeritud teekoridor ei jätku sujuvalt, tuleb ristmik lahendada tööjooniste staadiumis liiklusmärkide ja muude vajalike reguleerimisvahenditega. Vajalik on liikluskorraldus.

6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

6.1 VESIVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse osas on määratud kinnistu perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning antud põhimõtteline lahendus.

Vee- ja kanalisatsioonitrassid ehitatakse tänava maa-alale, millega tagatakse võrkude eksploateerimiseks juurdepääs.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse planeerimise osas on arvestatud 24.07.2007a. Elveso AS poolt väljastatud tehniliste tingimustega nr. 264/07.

Ühisveevärgi ja reovete eelvooluks on Kasemetsa MÜ-le arendustööde käigus ehitatud ÜVV aj ÜK rajatised. Tagatav veerõhk ÜVV-s on ca 2,5 bari. Tagatav veekulu kogu alale on 44 m³/d (sealhulgas tuletõrjevesi 10l/sek). Olemasoleva veetrassiga liitumine on planeeritud Lepiku tee ja Viskaripõllu tee ristmiku juurde.

Ühisvee torustikud on planeeritud rajada plastmass veevarustuse torudest Ø63... Ø110; PN 10, millest iga krundi liitumiskaevuni rajatakse majaühendustoru Ø32mm, PN10. Krundi piirile, teemaa-alasse (mitte kaugemale kui 1meeter krundipiirist), paigaldatakse majaühendustorule maakraan koos spindlipikenduse ja kapega.

Reoveetorustikule on tagatud piisav kalle, et toimuks iseseisev äravool kuni reoveepumplani. AS Elveso on nõus vastu võtma reovett 44,0 m³/d.

Tänavatorustikena kasutatakse plastmass kanalisatsioonitorusid ja -kaevusid.

Liigne sade ja drenaaživesi juhatakse planeeringualale planeeritud sadekanalisatsioonitorustikku, mis on ühendatud Alliku II maaüksust läbiva sadekanalisatsiooni magistraaltorustikuga.

6.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud kinnistu perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus.

Elektri- ja tänavavalgustusvõrgud ehitatakse tänava maa-alale, millega tagatakse võrkude eksploateerimiseks juurdepääs. Tänavavalgustid paigaldatakse sõidutee äärde haljasribale.

Elektrivarustuse planeerimise osas on arvestatud 09.07.2007a. Eesti Energia AS poolt väljastatud tehniliste tingimustega nr. 118971. Viskaripõllu ja Allika II kinnistute elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud kinnistule 20/0,4kV komplektalajaam. Alajaama toide saadakse Kükita ja Undiaugu kinnistutele planeeritavast 20kV kaablist läbijooksvana. Tarbijatele on planeeritud alajaamast 0,4 kV toide maakaabelliniiga. Kruntide vahelistele piiridele sõidutee äärde paigaldatakse jaotuskilbid.

6.3. SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osas on määratud kinnistu perspektiivne sidevajadus ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus.

Sidevõrgud ehitatakse tänava maa-alale, millega tagatakse võrkude ekspluateerimiseks juurdepääs. Igale krundile on ette nähtud individuaalne kaablisisend. Kruntide vahelistele piiridele sõidutee äärde paigaldatakse sidejaotuskapp. Sidekaablite jaotamiseks planeeritaval alal kasutatakse kas jaotuskappe eraldi elektri-, side- ja kaabel-TV osaga. Planeeritava ala väliste sidekaablite paigaldamine lahendatakse Tellija (kliendi) ja Elion Ettevõtted AS vahelises nn liitumiselepingus või konkreetses tehnilistes tingimustes.

6.4 GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse osas on määratud kinnistu perspektiivne gaasivajadus ning antud gaasivarustuse põhimõtteline lahendus.

Gaasivõrgud ehitatakse tänava maa-alale, millega tagatakse võrkude ekspluateerimiseks juurdepääs. Igale krundile on ette nähtud liitumispunkt (sulgeseade) krundi piiri äärde, mitte kaugemale kui 1 meetri kaugusele krundipiirist. Gaasipaigaldised planeeritakse maa-alusena ja vastavalt "Küttegaasi ohutuse seaduse" ja Eesti Vabariigis kehtivate normdokumentide nõuetele. Gaasitrassile nähakse ette 2 meetri laiune servituut.

Gaasivarustuse planeerimisel on arvestatud 03.08.2007a. Water Ser OÜ poolt väljastatud tehniliste tingimustega nr. T-51.

7. HALJASTUS JA HEAKORD

Kvartalisest teede äärde rajatakse haljasribad. Kruntide Reti tee L7 (tulevane Lepiku tee) poolse piiri äärde on ette nähtud kohustuslik kaherealine kõrghaljastusala. Igal kinnistul on ette nähtud kõrghaljastus – ärimaa kruntidel iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu täiskasvanukõrgusega vähemalt 10 m ning elamukrundil iga 200 m² kohta vähemalt 1 puu täiskasvanukõrgusega vähemalt 10 m. Kõrghaljastusena peab kasutama nii okas- kui ka lehtpuid. Elamumaale äri- ja tootmismaadest parema eraldatuse ning privaatsuse saamiseks, eriti kirde-, ida- ja kagusuunas, istutada kohustusliku kõrghaljastuse alale igihljast kõrghaljastust. Istutavate puude istikute kõrgus peab olema vähemalt 2,5m. Äri- ja tootmismaadel peab olema vähemalt 20% krundipinnast haljastatud (kõrghaljastus, põõsad, muru jms), elamumaade poolsete äri- ja tootmismaadel (positsioonid 2-5) vähemalt 25% krundi pinnast. Haljasala hulka ei arvestata konteinerhaljastust, murukivi jmt.

Elamukrundi ja teemaa-ala vahele on ette nähtud piirdeaed tagamaks suuremat turvalisust ja ohutust. Elamukrundile on ette nähtud vähemalt kahe mänguplatsi

rajamine, kuhu tuleks planeerida vähemalt 2 kolmekohalist rippkiike, 2 tasakaalukiike, 4 vedrukiike, üks suur 4x4m või 2 väikest 2x2m liivakasti, mängumaja, paar ronilat, liumägi, pingid vanematele, valgustus jm. vajalikud väikevormid. Mänguväljaku rajamisel tuleb arvestada erinevas vanuses laste mänguvõimaluste pakkumisega.

Prügikonteinerid ja sorteeritud jäätmete konteinerid paiknevad kinnistul krundi piiri ääres sissesõidu läheduses. Konteinerite asukoht täpsustatakse hoone ehitusprojekti käigus aendiplaani lahendusel.

8. TULEKAITSE

Nõuded ja meetmed on määratud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusega nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" alusel.

Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala ning võimalik tulemüüri vajadus kui hoone ehitatakse krundipiirile lähemale kui 4m. Kui naaberhoonete vaheline kaugus on vähemalt 8m, siis tulemüüri rajamise vajadust ei ole.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-2. Alajaama puhul TP-3.

Tulekustutusvee lahendus ehitatakse vastavalt EVS 812 "Ehitiste tuleohutus" osa 6-le "Tuletõrjevee varustus". Tuletõrje Vesi saadakse olemasolevatest ja planeeritavatest hüdrantidest, mis asuvad planeeritavate avalike teede ääres, hästi ligipääsetavates kohtades. Hüdrantide vaheline kaugus ei tohi olla üle 150 meetri.

9. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMISE MEETMED

Planeeritaval maa-alal ervestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1:Linnaplaneerimine".

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- ataktiivus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistud vlgustada ja heakorrastada
- üldine heakorrastus, mis soodustab turvalisust
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selge viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud

Kindlasti soodustab turvalisuse tunde teket üldine heakorrastatus. Korrashoid, eriti kui elanikud ise on motiveeritud aitama kutselisi hooldus- ja koristusorganisatsioone avalikus kasutuses olevate kruntide korrashoiule, suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu.

10. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

Planeeritava maa-ala suurus vastavalt algatamise korraldusele	~ 8,79 ha
Detailplaneeringuga haaratud maa-ala vastavalt planeerimisseaduse § 22 ¹ lõikele 2	~ 8,99 ha

Planeeritud kruntide arv:	15	
<i>Elamumaa</i>	1	
<i>Transpordimaa</i>	3	
<i>Tootmismaa</i>	1	
<i>Äri- ja tootmismaa</i>	6	
<i>Ärimaa</i>	4	
Planeeritava ala maa bilanss:	88204 m ²	
<i>Elamumaa</i>	28807 m ²	33%
<i>Trantspordimaa</i>	8441 m ²	10%
<i>Tootmismaa</i>	15332 m ²	17%
<i>Ärimaa</i>	35624 m ²	40%

Liisi Soomann
Arhitekt-tehnik
Optimal Projekt OÜ