

SELETUSKIRI

maaüksuse Tammiku 2 detailplaneeringu juurde

1. Eesmärk:

- planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- krundi ehitusõiguse määramine, milles sisaldub:
 - krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
 - hoonete suurim lubatud arv krundil;
 - hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
 - hoonete suurim lubatud kõrgus.
- krundi hoonestusala piiritlemine;
- tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kujade määramine;
- tehovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- servituutide vajaduse määramine;
- muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval alal.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada kinnistu Tammiku 2 kuueks krundiks. Kolm krunti sihtotstavbega elamumaa, millest kaks on ridaelamumaa ja üks korterelamumaa. Kolm krunti sihtotstarbega transpordimaa on ette nähtud juurdepääsutee rajamiseks koos vajalike insener-tehniliste võrkudega ning kergliiklustee rajamiseks Vana-Tartu mnt. äärde

2. Koostamise alused:

- detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne;
- õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused;
- geodeetiline mõõdistus;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta.

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritava ala asub Peetri külas Vana-tartu maantee ääres. Juurdepääs planeeritavale alale Vana-Tartu maantelt. Piirinaabrid: põhjas – Männiku I (detailplaneering koostamisel); lõunas – Vana-Tartu mnt.; idas – Järveääre kinnistud (moodustatud Järveääre kinnistu detailplaneeringuga), läänes – Tammiku mü.

4. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala moodustavad kinnistu Tammiku 2 ja seda ümbritsevad maa-alad. Mü Tammiku 2 on hoonestamata, suhteliselt tasase reljeefiga kinnistu. Märkimisväärne kõrghaljastus puudub.

Katastriüksuse Tammiku 2

tunnus	65301:001:0973
sihtotstarve	maatulundusmaa
pindala	1,29 ha

Juurdepääs planeeritavale alale Vana-Tartu maanteelt.

5. Krundijaotus

- olemasolev krundijaotus ja olemasolevad servituudid maaüksus Tammiku 2 on ühes tükis.
- planeeritud krundijaotus, kruntide orienteeruv pindala kinnistu Tammiku 2 on ette nähtud jagada neljaks krundiks.

Krunt nr. 1	ca 1644 m ²	transpordimaa
Krunt nr. 2	ca 2010 m ²	elamumaa
Krunt nr. 3	ca 2015 m ²	elamumaa
Krunt nr. 4	ca 7200 m ²	elamumaa
Krunt nr. 5	ca 247 m ²	transpordimaa
Krunt nr. 6	ca 143 m ²	transpordimaa

Kokku: 12871 m²

6. Ehituslikud nõuded ehitistele

Käesoleva planeeringuga seatakse hoonestusõiguse planeeritud kruntidele nr. 2, 3 ja 4

Hoonestusalade määramisel on arvestatud olemasoleva hoonestusega piirkonnas, planeeritava juurdepääsuteega ning tuletõrjenormide ja standarditega.

7. Kruntide ehitusõigus

Jrk. nr.	Planeeritud krundi sihtotstarve	Lubatud hoonete arv krundil	Maksimaalne ehitusalune pind, m ²	Suurem lubatud kõrgus, m
Krunt nr. 2	Elamumaa (ER)	1*	400	8,5
Krunt nr. 3	Elamumaa (ER)	1*	400	8,5
Krunt nr. 4	Elamumaa (EK)	3**	1440	8,5

* - nelja boksiga ridaelamu

** - kolm galeriimaja, igas kaheksa korterit

Krunt nr. 3 hoone projekteerimisel arvestada müratasemega ning võtta kasutusele meetmed, mis vähendaksid müratasest elamuhoones ning elamumaal (vt. soovitused Liiklusmüra taotlustasemed ja müratasemete hindamine, Akukon OY Eesti filiaal töö nr 2555-1 09.08.2006)

Krunt nr. 1 on ette nähtud teede ja tehnovõrkude ning tänavavalgustuse rajamiseks. Krundid nr. 5 ja 6 on ette nähtud kergliiklustee rajamiseks

8. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Käesoleva planeeringuga seatakse ehitusõiguse planeeritud kruntidele nr. 2, 3 ja 4.

KEHTESTATUD
Rae Vallavalitsuse
15. mai 2007 a.
korraldusega nr 787

Jrk. nr.	Hoonete korruselisus	Olemasolevate ehitiste mahu, vormi ja kujunduse lubatud muutused ja nende ulatus	Katusekalle või selle vahemik	Katusekatte ja välisviimistluse lubatud materjal, nõuded avatäidetele ning muudele hoone osadele ning detailidele
Krunt nr. 2	2	puuduvad	0-15°	Puhasvuuk, krohv, puit, palkehitised mittesoovitavad
Krunt nr. 3	2	puuduvad	0-15°	Puhasvuuk, krohv, puit, palkehitised mittesoovitavad Avatäidete planeerimisel arvestada maanteelt tulevast müra
Krunt nr. 4	2	puuduvad	0-15°	Puhasvuuk, krohv, puit, palkehitised mittesoovitavad

Kruntidele planeeritavad hooned peavad olema kaasaegse arhitektuuriga ning projekteerimisel tuleb lähtuda eelnevalt naabruses asuvatele kruntidele projekteeritud hoonetest, tagamaks piirkonna ühtset arhitektuurset terviklikkust. Palkmajade projekteerimine ja sidumine ei ole soovitatav.

Planeeritava alal hoonestusõigusega kruntidel hooned peavad olema ühise arhitektuurse lahendusega, kasutades sarnaseid viimistlusmaterjale või viimistlusmaterjalide kombinatsiooni. Kogu hoonestus peab olema ühise katuselahendusega, projekteerides kõikidele hoonetele kas lamekatust või ühepoolse 5-15° kaldega katused.

9. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritud kruntide juurde toimub läbi planeeritud tee Vana-Tartu maanteelt. Tekkinud peatee-kõrvaltee ristmikul nähtavuskaugus peateele (lv ja lp) on vähemalt 150m mõlemale suunale (nähtavuskolmnurk 10x150m). Transpordimaa laius 12m.

On ette nähtud rajada kergliiklustee (3,0m lai) sõidutee äärest vähemalt 5m, määrates planeeritud alale transpordimaa krundid (krunt nr 5 ja 6). Variantlahendusena tehakse ettepanek rajada kergliiklustee (3,0 m lai) Tallinna linna haldusterritooriumile (kaugus sõidutee äärest vähemalt 7,0m)

Parkimine lahendatakse ehitusprojektide koostamisel, lahendades seda krundisiselt, arvestades 1,7 parkimiskohta galeriimaja iga korteri kohta ning 2 parkimiskohta iga ridaelamu boksi kohta.

10. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Käesoleva detailplaneeringuga kõrghaljastuse mahavõtmine ei ole ette nähtud. Üksikute kruntide haljastus ja heakorraldus detailsemalt lahendatakse ehitusprojektide koosseisus, arvestades järgmisi nõudeid:

- kruntide piirid läbinähtavad, kõrgusega maapinnast 1,5 m; tänavapoolsetele krundipiiridele on soovitatav rajada puitlattpiire metall- või kivipostidega, kruntide vaheline piire traatvõrk kaetud PVC-värviga metallpostidel; on soovitatav kogu planeeringu alal rajatavate piirete ühine lahendus;
- vertikaalplaneerimisel vältida sademevete sattumist naaberkruntidele;

KEHTESTATUD
Rae Vallavalitsuse
15. mai 2007 a.
kordumusega nr 787

- rajada igale krundile kõrghaljastuse arvestusega üks puu iga krundi 200m² kohta, seega krundile nr. 2 tuleb istutada vähemalt 10 puud, krundile nr. 3 – 11 puud ja krundile nr. 4 – 36 puud; puude kõrgus täisealiseks saamisel peab olema 7m piires, istutatavate puude min. Kõrgus 1,5m.
- olmejäätmete kogumine ja äravedu lahendada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale, kinnitatud Rae Vallavolikogu 09.11.2004 määrusega nr. 41. Ehitusprojektide koosseisus tuleb ette näha jäätmemaja rajamise krundile nr 4 ja täpsustada selle asukoht. Soovitav on kasutusele võtta kohtsorteerimise süsteemi (krundil nr. 4 on see kohustuslik vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale p. 33.1). Jäätmete vedu peab toimuma vastavalt luba/litsentsi omava ettevõttega sõlmitava lepingu alusel.

11. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

Olemasolevate tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus:

- puuduvad

Planeeritud tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus:

- *elekter*: vastavalt tehnilistele tingimustele nr. 68177 elektrienergiaga varustamine on planeeritud 0,4 kV maakaabelliiniga "Jäveääre" alajaamast. Planeeritud kruntide äärde on ette nähtud paigaldada mitmekohalised transiit- ja liitumiskilbid. Planeeritud krundile nr 2 seatakse liinisevituud AS Eesti Energia kasuks maakaabelliini paigaldamiseks Järveääre kinnistult.
tänavavalgustus: planeeritud alale on ette nähtud paigaldada tänavavalgustus moodustatud teemaa krundile sisetee äärde haljasalale.
side: vastavalt tehnilistele tingimustele nr. 5136760. Elioni sidevõrgu lõpp-punkt on kaablijaotus-komplekskapp PTR125/PTR_TV_125 (Järveääre – Järveküla-Jüri mnt. ristmik).
- *veevarustus ja kanalisatsioon*: vasatavalt tehnilistele tingimustele nr 147/05 AS Elveso on nõus lubama Tammiku 2 kinnistu detailplaneeringu alale vett ca 23 m³/d ja tuletõrje vett 10 l/sek ning vastu võtma alalt heitvett ca 23 m³/d peale piirkonna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaarendamist antud piirkonna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendaja AS-i Water Ser poolt. Moodustavate kinnistute piirist kuni 2m väljapoole on ette nähtud liitumispunktid sulgarmatuuriga ja vaatluskaev. Kinnistute veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrgud projekteerida ühisesse kaevikusse sisetee äärde haljasalale. Ühisveevärgi projekteerida vastavalt Eestis kehtivale standardile EVS 847-3:2003 Ühisveevärgi. Osa 3: Veevärgi projekteerimine. Moodustavate kinnistute sisene veevõrk projekteerida vastavalt eestis kehtivale standardile EVS 835:2003 Kinnistu veevärgi projekteerimine.
Sademeveed juhatakse rajatavasse tsentraalsesse drenaažitorustikku.

12. Tuleohutuse tagamine

- Hoonete tulepüsisus ja kujud:
Hoonete lubatud minimaalne tulepüsisus TP 3; tuleohutusküla 10 m (selle mittetäitmisel kasutada tulekindlust suurendavaid abimeetmeid), planeeritavad hooned peavad olema projekteeritud ja väljaehitatud arvestades Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrust nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”, Eestis kehtivate standarditega EVS 812-2:2002 Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsiooni süsteemid ning suitsueemaldus ning EVS 812-3:2002 Ehitiste tuleohutus Osa 3: Küttesüsteemid;
- Hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine:
Detailplaneeringuga planeeritud teega paralleelselt kulgevale veetrassile on ettenähtud maapealne hüdrant. Välistrasside projekteerimisel (vee- ja kanalisatsiooni trass) arvestada Eestis kehtivaga standardiga EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

KEHTESTATUD
Rae Vallavalitsuse
15. mai 2007 a.
...dusega nr 787

13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub ala elamupiirkonda. Kuritegevuse riske saab vähendada järgmiste tingimustega:

- elamute vahelise ala nähtavuse, jälgitavuse ja valgustatuse tagamisega;
- 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).
- piiritleda elamukrundid piirdega kõrgusega 1,5 m;
- elamutel näha ette välisvalgustus sissepääsude juures.

14. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel ning milööväärtustega hoonestusaladel

- puuduvad.

15. Vajadusel ettepanekud maa-alade ja objektide kaitse alla võtmiseks või kaitsereežiimi lõpetamiseks

- puuduvad

16. Servituutide vajadus

- planeeritud krundile nr. 2 moodustatakse liiniservituut (elektrivarustus ja sidevarustus)

17. Riigikaitsealised maa-alad ja objektid

- puuduvad

18. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

- teekaitsevöönd kruntidel 3 ja 4

19. Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringud, mis muutuvad täielikult või osaliselt kehtetuks koostatava detailplaneeringu kehtestamisel

puuduvad

20. Kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekud

- üldplaneeringu muutmise ettepanekuid ei ole

Koostas:

Deniss Tarassov
Plesart Stuudio OÜ
tel.: 56 456 999