

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus.

Käesoleva töö koostamise aluseks on:

- Pille Taliga sõlmitud töövõtuleping nr 0717;
- Rae Vallavolikogu otsus 8.maist 2007.a nr 270 detailplaneeringu algatamise kohta;
- Rae Vallavalitsuse korraldus 29.maist 2007.a nr detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamise kohta;
- OÜ Esplan poolt koostatud "Eskiis detailplaneeringu algatamiseks";
- Geoterra OÜ poolt 25.08.2006 mõõdistatud geodeetiline alusplaan (töö nr 89-2006).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaa, moodustatavale elamumaa krundile ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine ridaelamute ehitamiseks ning krundi varustamine tehnovõrkudega.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi on ala perspektiivne elamumaa, samuti naaberkiinnistutel kehtestatud ja algatatud detailplaneeringutega.

2. Praegune olukord.

Planeeritav Pajuniidu kinnistu asub Rae vallas Järveküla külas. Pajuniidu kinnistu (65301:001:1470) suurus on 12806m², sihtotstarve maatulundusmaa.

Planeeritav ala piirneb läänes Saukisauna kinnistuga (65301:001:1326, sihtotstarve elamumaa) ja Oruvälja kinnistuga (65301:001:0966, sihtotstarve maatulundusmaa). Mõlemad kinnistud on hoonestatud elamutega. Idas on Tofre-Paju kinnistu (65301:001:0066), millel on kehtestatud detailplaneering (Tofre-I detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 20.06.2006 otsusega nr 125, hoonestatakse ridaelamutega). Krundist põhjas on Vana-Järveküla tee (vallatee nr 6530270), lõunas on Andrese tupiktee. Mõlema tee kaudu saab Vana-Tartu maanteele. Vana-Järveküla teest põhjas asuvale Oruvälja II kinnistule on detailplaneering koostamisel (Rae Vallavolikogu algatusotsus 10.05.2005 nr 409).

Hooneid Pajuniidu kinnistul ei ole. Tasane krunt on kaetud loodusliku rohumaa, kõrghaljastust ei ole. Krundi lõunaosas on Järveküla II post-alajaam, 10kV õhuliin ja madalpingeliin. Piki krundi lääne- ja lõunapiiri kulgeb kuivenduskraav. Pajuniidu kinnistul on välja ehitatud drenaažisüsteem, millest osa ulatub Tofre-Paju kinnistule.

Detailplaneeringu alal on järgmised piirangud:

- 1) Vana Järveküla tee teekaitsevöönd 20,0m (äärmise sõiduraja teljest);
- 2) Vana Järveküla tee sanitaarkaitsevöönd 60,0m (sõidutee servast);
- 3) Andrese tee teekaitsevöönd 10,0m (sõidutee teljest);
- 4) kõrgepingeliini ja post-alajaama kaitsevöönd 10,0m mõlemale poole;
- 5) madalpingeliini kaitsevöönd 2,0m mõlemale poole;
- 6) kuivenduskraavi hooldusvöönd 6,0m.

3. Geoloogiline iseloomustus.

Geoloogilistel andmetel jääb planeeritav ala Põhja-Eesti moreenmaastikule. Aluspõhi – keskordoviitsiumi lubjakivi on sügavamal hoonete ja kommunikatsioonide paigaldamissügavusest. Pinnasevee tase vajab alandamist (olemasolev drenaažisüsteem tuleb asendada). Pinnasetingimusi on vaja täpsustada edasiste projekteerimistööde käigus.

4. Detailplaneeringu lahendus.

4.1. Üldised põhimõtted.

Planeeritav ala hoonestatakse ridaelamutega, mis on paigutatud nii, et moodustuks üks väiksem ja avatum ning teine, suurem ja suletum siseõu. Kuna on tegemist kahe suhteliselt väikese kõrvutiasetseva maa-alaga, on ühtlase ja rahuliku ruumimõju saavutamiseks lähtutud Tofre-Paju hoonestuskavast. Soovitav on ka kasutada samu hoonetüüpe ja välisviimistlust kui Tofre-Paju kinnistul, mis oma mahult meenutavad rehielamuid. Juurdepääs elamualale on Tofre-Paju kinnistule rajatavalt elamukvartali siseteelt. Väiksema õuega liitub ühiskasutuses mängu- ja puhkeala. Kinnistu jääb korteriomanike ühiskasutusse ja väiksemateks kruntideks seda ei jagata. Ühe korteri kohta on 543 m² krundi pinda.

Kinnistu põhja- ja lõunaservast eraldatakse teemaa krundid Vana-Järveküla tee ja Andrese tee laienduseks. Lõuna- ja läänepiiril asuv kuivenduskraav säilib. Olemasolevat drenaaži ei ole võimalik täielikult säilitada. Uue kuivendussüsteemi projekteerimisel tuleb arvestada ka Tofre-Paju kinnistu kuivendussüsteemiga.

Olemasolev post-alajaam asendatakse komplektalajaamaga, mille ümber eraldatakse tootmismaa sihtotstarbega krunt.

Elamumaa krundil on järgmised piirangud:

- 1) Vana-Järveküla tee teekaitsevöönd 20,0m (äärmise sõiduraja teljest);
- 2) Vana-Järveküla tee sanitaarkaitsevöönd 60,0m (sõidutee servast);
- 3) Andrese tee teekaitsevöönd 5,0m (krundi piirist);
- 4) komplektalajaama mürakaitsevöönd 10,0m;
- 5) projekteeritava madalpinge kaabelliini kaitsevöönd 1,0m mõlemale poole;
- 6) servituudi eeldusega ala projekteeritavale kaabelliinile;
- 7) kuivenduskraavi hooldusvöönd 6,0m;
- 8) olemasoleva madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2,0m mõlemale poole;
- 9) servituudi eeldusega ala olemasolevale madalpinge õhuliinile.

Detailplaneering sisaldab ettepaneku kehtestada Tofre-Paju kinnistule rajatavale elamukvartali sisetele servituut moodustatava Pajuniidu elamumaa kinnistu kasuks.

4.2. Ehitusõigus.

Planeeritavale alale ehitatakse 5 ühekorruselist 3...4 korteriga ridamaja ja 1 kahekorruselise 6 korteriga ridamaja kokku 22 korteriga. Kokku on hoonealune pind 2700m², brutopind 3100m². Ühe korteri hoonealune pind on ~ 120m². Hooned projekteerida viilkatusega, katusekalle ~25°. Ühekorruseliste hoonete kõrgus on max 7,0m, kahekorruseliste hoonete kõrgus max 9,0m. Hoonete välisviimistlus valida ehitusprojekti. Seinte välisviimistlusmaterjalina kasutada naturaalseid materjale

(soovitavalt puitu). Imiteerivate materjalide (näit. plastmasslaudis) kasutamine ja palkhoonete püstitamine on keelatud. Tulepüsivusklass on TP3.

4.3. Liiklus ja parkimine.

Juurdepääs elamualale on Tofre-Paju kinnistule rajatavalt elamukvartali siseteelt. Kuna elamumaa kinnistut väiksemateks kruntideks ei jagata, on projektis käsitletud kogu elamutevahelist ala piiratud kiirusega õuealana. Vajaduse korral võib paigaldada liikluse rahustamiseks lisavahendid (näit. "lamavad politseinikud"). Soovi korral võib piirata krundist läbisõitu tõkkepuudega, samas tagades päästeautodele vaba sissepääsu.

Parkimine toimub planeeritaval krundil elamutevahelisel alal tänavatele rajatavatel parkimislaientel.

Parkimine:

Planeeritud ridaelamute parkimismäär (äärelinn):

elanikele 1,2 kohta / korter + külalistele 0,2 kohta / korter = 31 kohta

Projektis:

elanikele 1,2 kohta / korter + külalistele 0,2 kohta / korter = 31 kohta

4.4. Vertikaalplaneerimine.

Planeeritav ala on üldiselt tasane. Kõrguste vahe põhja-lõuna suunal on ca 0,5m, väikese läänesuunalise langusega.

Detailplaneeringus säilitatakse valdavalt olemasolev reljeef, andes krundile väikese läänesuunalise kalde sadevete juhtimiseks olemasolevatesse kuivenduskraavidesse. Teed ja parklad on osalt ühepoolse, osalt kahepoolse kaldega, põik- ja pikikalletega, äärekivideta. Vertikaalplaneerimisega vältida sadevete valgumist naaberkruntidele.

Krundile rajada drenaaž: idaservas põhja-lõunasuunaline, mis võtab vastu ka Tofre-Paju kinnistu (võimalikud) drenaaživeed ja suubub Andrese tee äärsesse kuivenduskraavi ning ida-läänesuunalised torustikud, mis suubuvad krundi läänepiiril asuvasse kuivenduskraavi. Vt joon.GP-4 "Välisvõrgud".

4.5. Haljastus ja heakord.

Elamukrundile rajatavad teed, platsid ja parkimiskohad asfalteerida või katta sillutiskividega. Teede äärde rajada tänavavalgustus. Ehitusega rikutud kohtades taastada muru. Krundile istutada 22 puud täiskasvanukõrgusega min 10m e 1 puu iga korteri kohta. Puid mitte istutada elektriliinide kaitsevöönditesse ja kuivenduskraavi hooldusvööndisse. Vana-Järveküla tee äärde puude alla istutada kõrgemaid põõsaid, et elamuala paremini eraldada liiklusest. Kasutada ühiseid prügikonteinereid, mis paigutada sissesõidutee äärde kõvakattega platsile. Piirdeaedu mitte rajada. Krundi haljastus ja heakord täpsustada ehitusprojektis. Mängu- ja spordiväljak lahendada ehitusprojektis.

5. Planeeritava ala näitajad.

1. Planeeritav ala	1,28 ha
2. Kruntide arv	4
3. Krunditud maa bilanss:	
elamumaa (E) 93%	11887 m ²
transpordimaa (L) 7%	864 m ²
tootmismaa (T)	55 m ²
4. Elamute arv / korterite arv	6 / 22
5. Krundi pind 1 korteri kohta	543 m ²
6. Suletud brutopind (E)	3100 m ²
7. Hoonestustihedus (brutopind / elamumaa)	0,26
8. Parkimiskohtade arv (normatiivne / projekteeritud)	31 / 31

6. Keskkonnakaitse nõuded.

Planeeritaval alal ehitatakse välja vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevõrgud. Hoonetes on lokaalküte.

Kasutada ühiseid prügikonteinereid, mis paigutada sissesõidutee äärde kõvakattega platsile. Krundi valdajad peavad järgima Rae valla “Jäätmehoolduseeskirja” ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega. Jäätmed sorteerida.

Krundil tuleb hoonete ja teede rajamisega rikutud pinnas taastada ja külvata muru. Sajuveed hoonete katustelt ja kruntide kõvakattega pindadelt juhtida olemasolevatesse kuivenduskraavidesse. Krundile rajada drenaažisüsteem. Vertikaalplaneerimisega vältida sadevete valgumist naaberkruntidele.

Krundile istutada 22 puud täiskasvanukõrgusega min 10m.

7. Nõuded kuritegevuse vältimiseks.

Projekteerimisel on lähtutud EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” nõuetest.

Planeeritav ala asub väljakujunevas eramupiirkonnas. Probleeme võib tekkida päeval ajal, kui suur osa elanikest võib viibida kodust eemal. Seetõttu on otstarbekas organiseerida naabrivalve. Soovitav on hoida võimalikult suur osa krundist ühiskasutuses, mille eest hoolitsemisest võtavad osa majade elanikud. Sellise ühistegevuse tagajärjel tunnetatakse kogu territooriumi nõ “omana”, samuti ei teki risustatud nurgataguseid, mis mis meelitaksid ligi huligaanset elementi.

Krundisistestele teedele rajada tänavavalgustus. Hoonete välisvalgustuseks näha ette turvaautomaatikal töötavad välisvalgustid (prožektorid). Hoonete projekteerimisel näha ette abinõud, mis vähendaksid kuritegevuse riski (näit. akende ja uste konstruktsioon ja lukustus).

Kuna krundile piirdeid ei rajata, võib visuaalse eraldatuse saavutamiseks istutada põõsaid ja hekke. Vältida kõrgete ja tihedate hekkide rajamist, et säilitada piirkonna ülevaatlikkus. Koostöös Tofre-Paju kinnistu elanikega võib kaaluda sissesõiduteede sulgemist tõkkepuudega.

8. Tuleohutusnõuded.

Projekt on koostatud vastavuses Vabariigi Valitsuse määrusega nr 315 27.10.2004 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoonete kaugus krundi piirist on $> 5,0\text{m}$. Vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Hoonete kasutusviis – I. Hoonetevaheline kuja on $> 8,0\text{m}$, välja arvatud kahel krundi lõunapiiri ääres asuval majal. Neid maju võib lugeda üheks hooneks, kuna nad vastavad tuletõkkesektsooni nõuetele:

- 1) mõlemad hooned on samas tuleohutusklassis – TP3.
- 2) hooneid iseloomustavad näitajad on väiksemad TP3-hoonekompleksile kohanduvatest piirangutest (korruselisus – 1; kõrgus – max $7,0\text{m}$; kogupindala – max 800 m^2).

Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk $Q = 10\text{ l/sek}$ 3h jooksul saadakse rajatavale ühisveevärgile paigaldatavast hüdrandist krundi keskosas.