

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus.

Rae vallas Assaku alevikus asuva Ööbiku tee 10 kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu otsus nr. 115, 22.01.2008.a., Rae Vallavalitsuse 22.01.2008.a. korraldus nr. 115 mille alusel algatati Ööbiku tee 10 kinnistu detailplaneering ja kinnitati lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks. Detailplaneeringu projektis on arvestatud kinnisasja omaniku ettepanekuid, planeerimisseaduse sätteid ning tingimusi, mis lähtuvad Rae valla üldplaneeringust ja detailplaneeringu lähteülesandest.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud FIE Vello Kruus poolt 2007.a. juunis teostatud geodeetilise mõõdistamistöo andmetel koostatud digitaalset alusplaani M 1:500 ja Geodeetiliste uurimistööde tehnilist aruannet.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Rae vallas Assaku alevikus Maria tee ja Ööbiku tänava vahel. Juurdepääs on Ööbiku tänava poolt. Planeeritava maaala maakasutuse sihtotstarve on elumumaa kogupindalaga 1924 m². Planeeritav maa-ala on hoonestatud ühepereelamuga ning mõnede kasvuhoonete, kuuridega. Maa-alal on üksikuid täiskasvanud puid. Tihedam kõrghaljastus puudub.

3. Planeeringu koostamise eesmärk, kruntide moodustamine, liikluskorraldus

Käesoleva planeeringu eesmärgiks on olemasoleva kinnistu jagamine kaheks kinnisasjaks ja nende hoonestustingimuste määramine. Planeeritaval alal on arvestatud kruntide suuruste planeerimisel, et tekiks kaks võrdse pindalaga krunti. Planeeringu alale on planeeritud kokku kaks elamukrunti. Elamukruntide suurused on planeeritud 1000m² ja 993m². Lubatud on rajada ainult üheperelamud.

4. Kruntide hoonestustingimused ja ehitusõigused.

Käesoleva tööga on määratletud ehitusõigused ja ehituskeelualad. Planeeritavatele kruntidele on planeeritud ehitusõigus järgmiselt:

- elamuhoone maksimaalne korruselisus (kuni 2 korrust);
- täisehitusprotsent (kuni 25%) ,
- Krundil pos.1 elamuhoone maksimaalne ehitusalune pindala kuni 250m²;
- Krundil pos.2 elamuhoone maksimaalne ehitusalune pindala kuni 100m²;
- Krundile pos.1 lubatav hoonete arv on kuni 2 hoonet so. 1 elamu- so. 1 korteriga elamuhoone ja 1 abihoone **kõrgusega kuni 6m**, mille ehitusalune pind võib olla kuni
- 40 m²
- Krundile pos.2 lubatav hoonete arv on kuni 1 hoonet so. 1 elamu- so. 1 korteriga elamuhoone.
- ehitiste lubatud suurimaks kõrguseks on **kuni 9 m**,
- vertikaalplaneerimisega ei tohi kinnistu pinda tõsta üle 0,2 m,
- välistatud peab olema sadevete valgumine naaberkinnistutele.

5. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.

Kavandatav hoonestus peab olema kaasaegse arhitektuuriga. Hooned tuleb projekteerida lubatud ehitusalasse. Katused rajada soovitatavalt täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega või ühepoolse kaldega. Ehitise katusekalle peab olema vahemikus **30-50 kraadi** ja katuse kogu ulatuses samasugune. **Hoone teine korrus on katusealune.**

Sokli valik lahendatakse edasise ehitusprojekteerimise käigus, lubatud on rajada betoonsokkel, loodusliku kiviga sokkel, krohvitud sokkel, ning tehismaterjaliga kaetud sokkel. Sokli värvitoonid peavad üldjuhul kattuma ehitise üldvärvilahendusega ja moodustama ühtse harmoonilise terviku.

Seinte põhiliseks viimistlusmaterjaliks on lubatud kasutada puitu, puitplaate, vineeri, krohvi ja puhasvuugiga laotud tellismüüritist. Kui otsustatakse kasutada hoone välisviimistlusel

krohvipinda, tuleb arvestada, et lubatud krohvitud pinna suurus võib kogu ehitise välisviimistlusest moodustada kuni 25%.

Puitviimistlusest on lubatud hõõveldatud rõhtlaudvooderdus ja hõõveldatud püstlaudvooderdus. Puitseinad peavad olema värvitud.

Katusekattematerjaliks on lubatud kasutada katusekivi või katuseplekki toonidega must, hall, tumepruun, antiik. Samuti on lubatud kasutada rullmaterjale madalakaldeliste katuste puhul. Katusetarvikud peavad olema katusekattematerjaliga samas toonis või kuumtsingitud terasest. Korstnate hoonest väljaulatuv osa laduda sama tüüpi tellistest, mida on lubatud kasutada välisseintes või katta krohviga sarnaselt välisseintega. Plekkkorstende puhul värv sama katusetarvikute värviga või roostevaba.

Lubatud on nii kivist kui ka puidust konstruktsiooniga trepid ja terrassid. Kivist trepi ja terrassi sokkel peab olema samasugune kui hoonel.

Iga rajatava elamahoone osas on vajalik esmalt koostada eskiisprojekt ja kooskõlastada hoone eskiisprojekt Rae Vallavalitsuse arhitektiga.

6. Haljastuse ja heakorra põhimõtteid, piirdeaiad.

Kruntidele tuleb piirdeaed rajada tänavapoolses osas selliselt, et see peab omavahel sobima naaberkrundi piirdeaiaga. Piirdeia kõrgus valida arvestades naaberkrundi piirdeia kõrgust. Piirdeaed peab olema läbi nähtav, see ei tohi olla rajatud kinnise ja pimedaga müüri. Piirdeia värvilahendus peab omavahel harmoneeruma ehitiste värvilahendusega.

Olmeprügi konteinerid on vajalik paigaldada krundi territooriumile, piirdetara põhiteljest krundipoolsele küljele. Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema soovitatavalt ühte tüüpi ja värvi.

Kõrghaljastust tuleb rajada ja istutada maksimaalsel viisil s.t. krundi iga 250 m² kohta 1 puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10m. Lubatud on istutada kohalike puuliike. Tänavapoolses osas on vajalik mõlemale krundile istutada nii okas kui lehtpuud.

7. INSENERVÕRGUD JA TEHNORAJATISED

7.1 VEE JA KANALISATSIOONITORUSTIKUD

Planeeringuga on ettenähtud liitumiskohad rajatava veetorustikuga.

Veevarustuse väljaehitamisel tuleb arvestada, et moodustatavate kinnistute piirist kuni 1 m välja poole on vajalik projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu osas liitumispunktiks ühisveevärgiga. Vaba veerõhk ühisveevärgis on tagatud minimaalselt 2,5 bar. Veetrassi toide saadakse Maria teel asuvast veetrassist.

Kanalisatsioonitorustikud rajatakse esimeses järjekorras hoonetest kogumistorustikuni, milline asub Maria teel.

Kanalisatsiooni torustiku projekteerimisel on vajalik arvestada, et kinnistu piirist kuni 1 m välja poole tuleb projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, milline jääb kinnistu liitumispunktiks.

Sadevesi juhitakse Maria teel ning Õõbiku teel olevasse drenaažisüsteemi. ja vajadusel rajatakse krundile lisadrenaaž.

7.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Hoonetevahelisteks kujadeks on antud planeeringus võetud 8m.

Hoonete projekteerimisel arvestada normikohaste tuletõkkeseptsioonidega. Hoonete juurdepääsud tuletõrjetehnika seisukohast lähtuvalt lahendatakse ja kooskõlastatakse

Harjumaa Päästeteenistusega hoone projekti mahus.

Planeering on koostatud vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 315 2004.a.

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida vastavalt Eesti
Projekteerimisnormidele (EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus).

Vastavalt kehtivatele normidele on vajalik veekogus tuletõrjeevarustuseks 10 l/s kahe tunni jooksul, mis on tagatud olemasolevas tuletõrjeveesüsteemis Maria teel. Sellest lähtuvalt on detailplaneeringuga ette nähtud ühe tuletõrjeveevõtukoha asukoht s.o. olemasolev hüdrant Maria tee ääres, Õöbiku 10 kinnistust 30 m kaugusel.

Tuletõrjeveevõtukoha tegevusraadiuseks on arvestatud 140 meetrit. Hüdrant saab veetoite olemasolevast ühisveevärgisüsteemist. Hüdrant on paigaldatud mitte kaugemale kui 2 meetrit sõiduteest, et oleks tagatud normaalne operatiivne veevõtt.

7.3 SOOJAVARUSTUS.

Hoonete kütmiseks kasutatakse maakütet, tahket kütust (kamin või ahiküte), või elektrit ja ka mõlemat koos. Vedelkütuse kasutamine on antud piirkonnas keskonnaohtlik võimaliku pinnasereostuse ohu tõttu kütuse mahutite paigaldamisel.

7.4 ELEKTRIVARUSTUS.

Elektrivarustus on lahendatud olemasolevast Õöbiku tee 10C liitumiskilbist. Olemasolevast liitumiskilbist rajatakse Uuele krundile maakaabliga elektritoide. Krundile pos.1. seatakse vastav liiniservituud. 1m kaabli teljest mõlemale poole. Uue krundi elektritarbimine hakkab toimima kui alltarbija olemasolevale liitumisele. Tehnilisi tingimusi ei väljastata OÜ Jaotusvõrgu poolt vt. Lisas kiri: (Ando Arengu võrguehituse insener, Jaotusvõrk OÜ)

7.5 SIDEVARUSTUS.

Sidevarustuse tagamiseks on planeeritud sidekaablitrassi rajamine vastavalt Elioni poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele. Sidekaablitrass planeeritakse rajada krundile pos. 2. piirile, Maria teele rajatavasse kaablijaotuskappi. Krundi pos.1. sideühendus toimib olemasoleva lepingu alusel edasi.

8. KESKKONNAKAITSE JA KESKKONNAKAITSEABINÕUD

Maa-ala asustamine elanikega välistab keskkonna pahatahtliku reostamise väljastpoolt. Taaskasutatavaid jäätmeid tuleb koguda liikide kaupa omaette mahutitesse. Võimaluse korral ja kui see osutub otstarbekaks, on soovitatav koguda eraldi ka klaas-, metall- ja plasttaarat ning teisi jäätmeliike. Taaskasutatavad jäätmed tuleb paigutada eraldi selleks ettenähtud mahutitesse.

Drenaaz, liig- ja sajuvee ärajuhtimine

Liig- ja sajuvee ärajuhtimiseks on ettenähtud kasutada olemasolevat eelvoolu Maria tänaval, kuhu juhitakse kahelt planeeritavalt krundilt tulev sajuvesi ning samuti Maria teelt tulenev sajuvesi.

Mõlema krundi osas on tagatud ühendus eelvoolu. Soovitatav on mõlema krundi osas ette näha lokaalne drenaaz. Detailplaneeringu lahendusega on ära näidatud olemasoleva drenaaži kollektortoru asukoht Maria teel.

Jäätmekava

Maa-alale paigaldatakse suletavad jäätmekonteinerid. On tagatud tingimused vajadusel prügi sorteerimiseks kohapeal.

Olmejäätmete konteinerite tühjendamist teostatakse jäätmekaitluslepingu alusel jäätmeluba omava jäätmekäitlusettevõtte poolt üks korda nädalas.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

9. KRIMINAALPREVENTSIOON

Seoses asjaoluga, et kuritegevus on plahvatuslikult tõusnud, on loodud peale karistusõiguslike meetmete kasutamise ka kriminaalpreventsioon.

Kriminaalpreventsioon sisaldab endas kuritegude ärahoidmist, vältimist ja tõkestamist.

Preventsiooni eesmärk on kõrvaldada kuritegevust põhjustavad soodustegurid, vähendada võimalusi kuritegelikuks käitumiseks, hoida ära või raskendada kuritegude toimepanemist.

Kurjategija paneb oma teo toime juhul kui selle sooritamise edukuses ei ole kahtlust, teades, et politseitöö väljavalitud piirkonnas ei ole tõhus, pererahvast ei ole kodus ning puudub ümbruskonna jälgimine ("neighbourhood watch"). Samuti juhul, kui avastamis- ja jälitusriski väljavalitud piirkonnas peetakse väikeseks.

Et vähendada potentsiaalse õigusrikkuja võimalusi kuritegu (vandalism ja sissemurdmine) toime saata, tuleb antud maa-ala hoonestamisel kasutada erinevaid turvameetmeid järgmiselt:

1. Välisuksed ja garaaziuksed - paigaldada turvauksed ja turvalukud;
2. Paigaldada sissemurdmisele vastupidavad ukse- ja aknaraamid;
3. Esimesel korrusel kasutada vastupidavust tagava paksusega aknaklaase;
4. Hoonete avatäidetele juurdepääsud valgustada krundisiseselt;
5. Krundi haljastuselementidena kasutada mittesüttivaid materjale ja/või mittesüttivate kemikaalidega töödeldud materjale;
6. Paigaldada hoonetele liikumisanduriga prozektorvalgustid eesmärgiga selle krundi osa valgustamiseks, mida pidevalt ei kasutata;
7. Aknaklaasidel kasutada turvafirma logodega märgistust ja paigaldada hoonetele turvafirma signaalsireen;