

SELETUSKIRI

1. Planeeringu eesmärk

Käesolev detailplaneerimisprojekt käsitleb Rae vallas, Vaskjala külas asuvat Ujula tee 2 kinnistut. Planeeritav kinnistu paikneb tiheasustusosal ja hõlmab kokku ca 0.3 ha. Planeeritava kinnistu praegune sihtotstarve on elamumaa. Üldplaneeringu järgi on tegemist perspektiivse elamualaga. Planeeringu eesmärk on kinnistu jagamine 2 elamumaa kinnistuks ning neile ning ehitusõiguse määramine.

2. Koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on huvitatud isiku avaldus ja Rae vallavalitsuse korraldus 15.01.2008 nr. 40 ning väljastatud lähtetingimused Vaskjala külas asuva Ujula tee 2 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.

3. Olemasolev olukord

3.1 Geoloogilised ja geodeetilised tingimused

2583 m² suurune kinnistu paikneb Jüri alevikust kirdes, ca 200m aleviku piirist Aruküla tee ja Ujula tee ristmikul. Maapind on väikese tõusuga Aruküla teest eemale.

3.2 Keskkonna seisund

Keskkonna seisundit võib lugeda heaks. Ümbruskonnas leidub rohkesti kõrghaljastust, müratase on madal. Aruküla teest eraldab kinnistut kuusehekk. Krundil ja selle tänavaäärsel piiril kasvavad üksikud puud, kraavi ääres võsa – liikidest on esindatud lepp, saar, kask, kuusk. Ala paikneb osaliselt Jüri-Aruküla tee sanitaarkatisevööndis ning sadevee magistraalkraavi veekaitsevöönis.

3.3 Infrastruktuuri seisund

Planeeritavat ala teenindavad infrastruktuurid – kool, lasteaed, kauplus, teenindusasutused paiknevad Jüri asulas. Kinnistu piiril Aruküla tee ääres paikneb ühistranspordi peatus. Tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid puuduvad, Ujula tee ääres paiknevad madalpinge elektriliinid. Planeeringualale on kavandatud suurkaev. Piki kinnistu kagupiiri kulgeb sadevee magistraalkraav

3.4 Hoonestus

Kinnistul paikneb hoone vundament. Ümbruses paiknevad taluhooneid ja elamuid.

3.5 Muinsus-, keskkonna- ja riigikaitse objektid

Muinsus-, keskkonna- ja riigikaitse objekte käsitletaval alal ei paikne.

4. Planeerimislahendus

4.1 Krundijaotusplaan

Kinnistu on jaotatud 2 elamumaa ja 1 liiklusmaa krundiks. Loodavate elamukrundid on ca 1170 ja 1330 m² suurusel. Ehitusala astub krundi tänavapoolsest piirist tagasi 5m, teistest külgedest 4-5m. Aruküla tee ja magistraalkraavi poolt algab lubatud ehitusala piir vastavalt ehituskeeluala piirilt ja veekaitsevööndi piirilt.

4.2 Hoonestuskava

Arhitektuursed mõuded:

Hoonestusviis lahtine. Lubatud ehitiste maksimaalne arv elamukrundil on 2, elamute lubatud arv on 1.

Ehitusala pindala Krundi ehitusala pindala on 200 m²,

abihoone suurim ehitusala pindala on 40 m².

Lubatud suurim kõrgus - elamu 9m, abihoone 6m.

Elamu lubatud korruselisus on 2, teine korruse on katusealune.

Abihoone lubatud korruselisus on 1.

Lubatud katusekalle on 30-45°. Madalamad kalded on lubatud kõrvalhoonetel ja hoone põhimahule liitvatel väiksematel ühekordsetel mahtudel.

Piire tänava ääres - hõre puitlattedest aed max h= 1,5m

Soklijoone kõrgus maapinnast on 0,3-0,5m.

Hoonete seinapinna domineeriva välisviimistlusmaterjalina on ette nähtud kasutada puitu, tellist, krohvi. Piiretena on ette nähtud kasutada läbipaistvat puitlattedest või -lippidest aeda max kõrgusega 1,5 m.

4.3 Liiklus ja parkimine

Juurdepääsud kruntidele on kavandatud Ujula teelt. Parkimine lahendatakse kruntidel. Mõlemale krundile on ette nähtud 2 parkimiskohta. Aruküla teelt juurdepääsu rajamine ei ole lubatud. Ujula tänava ristumisel kergliiklusteega ning Jüri-Aruküla teega on tagatud nähtavuskolmnurgad vastavalt 10x15m ja 10x150m. Tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud ehitada nähtavust piiravaid hooneid ja istutada puid.

4.4 Tuleohutus

Hoonete tulepüsisivuskujade ja kõrguste projekteerimisel on aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr. 315, 2004.a. Tuletõrjevesi saadakse olemasolevast hüdrantist, mis paikneb Aruküla teel Jüri asulas 500m kaugusel.

5. Tehnilise infrastruktuuri lahendused

5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Alal puuduvad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrgud. Elamukrundid varustatakse veega rajatava puurkaevu baasil. Reoveed on lubatud juhtida lokaalsetesse kogumismahutitesse (min. 10m³) või eelnevalt puhastatuna immutada pinnasesse. Tsentraalsete vee- ja kanalisatsioonivõrkude valmimisel on kohustus nendega liitumine.

5.3 Sadevee kanalisatsioon

Sadeveed immutatakse kruntide piires haljasalale ning juhatakse olemasolevasse kraavi. Olemasolevat pinnast on lubatud tõsta max 30cm. Elamute max 0.00=40.20. Vältida tuleb sadevete valgumist naaberkinnistutele.

5.4 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt AS Eesti Energia tehnilistele tingimustele. Liitumiskilp paikneb Ujula tänaval krunti nr. 2 ees õhuliini postil.

5.5 Sidevarustus

Side lahendatakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Sidekaablid 2x VHOMBU 3x2x0,5 paigaldatakse JRI-119-st eramuteni ja lõpetatakse abonentkastiga AK-3. Riigimaanteega ristumisel paigaldatakse kaablid olemasolevasse torusse.

5.6 Küte

Elamute küte kavandatud kruntidel on võimalik lahendada autonoomsete küttesüsteemide abil ning osaliselt elektriküttega. Masuudi ja kivisöe kasutamine kütteinena pole lubatud.

6. Keskkonna- ja tervisekaitse

6.1 Jäätmekäitlus

Tekkivad jäätmed on valdavalt olmejäätmed ning aiajäätmed.

Jäätmete käitlemine toimub vastavalt kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud jäätmehoolduseeskirjale. Igas majapidamises olema jäätmete kogumisvahend, milleks võib olla prügikonteiner või jäätmekott. Taaskasutatavad jäätmed tuleb koguda eraldi liikide kaupa. Nende kogumine võib toimuda krundil või lähimates omavalitsuse poolt paigaldatud üldkasutatavates spetsiaalsetes konteinerites. Tekkivaid toidujäätmeid võib kohapeal kompostida selleks ettenähtud kompostimisnõudes. Aia- ja pargijäätmeid võib kompostida ka aunades.

6.2 Haljastus

Krundi haljastamiseks on ette nähtud tellida elamu projekti koosseisus haljastusprojekt.

6.3 Sanitaarkaitsealad.

Puurkaevu sanitaarkaitsealasse ei ole lubatud rajada kanalisatsioonitrassi ega paigaldada reoveemahutit.

7. Seadusjärgsed kitsendused

Krunt nr. 1 – Ujula tee 2 paikneb veetorustiku servituut 3+3m Ujula tee 2a kinnistu kasuks

8. Kuritegevust ennetavad meetmed

Soovitav on sõlmida naabrivalve lepingud. Et tekitada sotsiaalset kontrolli tänaval toimuva üle ja soodustada naabrivalvet on rajatavate piirdeaedade kõrgus piiratud. Tänavad on ette nähtud valgustada.

9. Nõuded projekteerimisele planeeringualal

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Projekte võivad koostada vastavaid litsentse omavad projekteerimisfirmad või füüsilised isikud.

Koostas: Arh. Ene Priimets