

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Planeeringu koostamise eesmärgiks on muuta 10.12.2002.a. Rae Vallavolikogu otsusega nr. 17 kehtestatud „Kopli küla Kingu, Linnu tee 7 ja Kristjani pereelamute grupi detailplaneeringu” ehitusõigust abihoone ehitamiseks, lahendada haljastus ja heakord. Vastavalt Kopli küla Kingu, Linnu tee 7 ja Kristjani pereelamute grupi detailplaneeringule on planeeritavale alale moodustatud väikeelamute kvartal üldarvuga ca 100 perele. Planeeritavale alale on kavandatud valdavalt suhteliselt väiksed eramukrundid, keskmise suurusega 1100m², suuremate eramukruntide suurused jäävad vahemikku 1200...1500 m². Kruntide väikeste mõõtmete tõttu on piiratud ka krundil eraldiseisvate hoonete arvu, vaid suuremate kruntide puhul on lubatud rajada krundile kaks eraldiseisvat hoonet. Elamukruntidele ehitusõiguse andmisel on lähtutud hoonete tulepüsivusklassist Tp-3, mille tõttu hoonete vahelised kujud on 10 m. Krundi maksimaalne täisehitus on valdavalt 25%. Kuna Kaare tn.35 krundile ehitatud väikeelamu ehitusalune pind ja täisehitus protsent on väiksemad kui Detailplaneeringuga lubatud 275 m² ja 25%, vastavalt kinnistu omanike soovidele ja esitatud lähteülesandele planeeritavale alale kavandatakse abihoone – eraldiseisav saun ehitusaluse pinnaga ca 40 m², mis jätab muudatusteta „Kopli küla Kingu, Linnu tee 7 ja Kristjani pereelamute grupi detailplaneeringuga” ehitusaluse pinna suuruse 275 m², krundi täisehitusprotsendi suuruse 25% ja hoonete vahelised kujud 10m. „Kopli küla Kingu, Linnu tee 7 ja Kristjani pereelamute grupi detailplaneeringuga” järgi meeldiva elukeskonna saavutamisel oli suur roll kavandatavate hoonete ühtsel arhitektuursel väljanägemisel. Hoonete arhitektuurse välisilme, viimistlusmaterjalide ja katusekallete suhtes ei olnud rangeid piiranguid ette antud. Samas on arvesse võetud tellijate soovi näha eelistatuna selles piirkonnas vaid kaldkatusega, puidust välisviimistlusega hoonestust. Käesoleval hetkel on kinnistu Kaare 35 lähikonnas kaldkatusega, krohvitud või puidust välisviimistlusega kahekorruselised, ilma keldrita hooned. Kogu maa-ala lõplikul hoonestamisel eeldatav nii konkreetselt hoonestajatelt ja arhitektidelt-projekteerijatelt maitset ning taktitunnet naaberhoonestusega arvestamisel, et kõrvuti ei satuks arhitektuurselt väga eriilmeeliseid hoonestusi. Kavandatav abihoone-saun on kaldkatusega ühekorruseline puidust välisviimistlusega ehitis, mis hästi läheb kokku kontaktvööndis asuvate majade tüüpidega.

1.2 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.2.1 Rae valla üldplaneering (1993).

1.2.2 Rae valla uus menetlemisel üldplaneering.

1.2.3 Kopli küla Kingu, Linnu tee 7 ja Kristjani pereelamute grupi detailplaneering (2002)

1.2.4 Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020

1.2.5 Lähteseisukohad Kopli küla Kaare tn. 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks, Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 566 21.07.2010

1.2.6 Katastriüksuse plaan M 1:500

1.2.7 Geodeetiline mõõdistus koos tehnovõrkudega OÜ Geolander T-184/2001 05.11.2001

2 OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1 Planeeritav ala asub Kopli küla edela osas, Kingu, Linnu tee 7 ja Kristjani pereelamute grupi detailplaneeringuga kavandatud elamumaal. Juurdepääs krundile toimub Kaare tänavalt. Ida ja läänepoolsetel naaberkinnistutel asuvad üksikelamud, lõunapool ridaelamud.

2.1.2 Planeeritava alal moodustab Kaare tn. 35 kinnistu katastritunnusega 65301:013:0154, suurusega 1100m². Sihtotstarve elumumaa, omanik on Olga Tsibar.

2.1.3 Planeeringu ala suurus kokku on ca 1100m².

2.2 HOONESTUS JA HALJASTUS

Kaare tn. 35 kinnistul asub 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 120261482), katuseharjaga paralleelselt krundi piiriga. Ehitusalune pind on 142.1 m². Eramukruntidele ehitusõiguse andmisel on lähtutud hoonete tulepüsivustklassist TP-3, mille tõttu hoonete vahelised kujud on 10m. Krundi maksimaalne täisehitus on 25%.

Ala on suhteliselt tasase reljeefiga. Kõrghaljastus planeeritaval alal puudub.

2.3 TEHNOVÕRGUD

Kinnistul on tehnovõrgud olemas ja välja ehitatud. Olulist lisakoormust seoses abihoone rajamisega ei teki.

2.4 PIIRANGUD

Planeeritaval krundil maakasutuspiirangud ja kitsendused puuduvad.

3 PLANEERINGU ETTEPANEK

3.1 KRUNDI JAOTUS JA HOONESTUS

3.1.1 Vastavalt lähteseisukohale (kinnitatud Rae Vallavalitsuse 21.07.2010 korraldusega nr.566) ja kinnistu omaniku soovidele on planeeritavale alale (Kaare tn. 35 kinnistu katastritunnusega 65301:013:0154, suurusega 1100 m²) lisaks olemasolevale elamule kavandatud krundile rajada üks abihoone.

3.1.2 HOONESTUSE ETTEPANEK

Eramukruntidele ehitusõiguse andmisel on lähtutud hoonete tulepüsivusklassist TP – 3, mille tõttu on hoonete vahelised kujud 10 m. Krundi maksimaalne täisehitus on valdavalt 25%.

Elamute kõrgus on piiratud maksimaalselt kuni 10 m. Alale on kavandatud valdavalt kaldkatusega hoonestust, katuseharja paralleelne asetus krundi piiriga. Planeeritav ala on hetkel hoonestatud ühe üksikelamuga. Lisaks olemasolevale üksikelamule on kavandatud krundile rajada üks abihoone. Suurim abihoone ehitusalune pindala võib olla 40m², korruselisus 1 ja kõrgus kuni 5m, kausekalle 10-35%. Planeeritud abihoonel peab olema kaldkatus, katusehari- paralleelne krundi piiriga. Hoonestustingimuste väljatöötamisel arvestada piirkonnas tekkinud hoonestusega ja olemasoleva üksikelamuga. Fassaadimaterjalina tohib kasutada laudvooderdust või krohvipinda. Abihoone välisilme peab olema kaasaegne ja visuaalselt nauditav. Värvilahenduses kasutada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone. Abihoone peab sobima stiililt üksikelamu arhitektuuriga ja kontaktvööndis asuvate hoonetega. Kõik andmed ja planeeritavale alale moodustatud kruntide arvulised näitajad loe tabel nr.1 leht DP-4.

4 HALJASTUS JA HEAKORD

Teadalolevalt on planeeritav maa-ala hetkel ilma kõrghaljastuseta. Selle tõttu on detailplaneeringuga tehtud ettepanekud krundile rajada kõrghaljastus, iga 300m² kohta vähemalt üks puu mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6m. Olemasolev piirdeaed: metallpostidel vertikaalpuitplankudega piirdeaed H= 1.5m tänava ja naabrikruntide poolt. Krundi ümber olemasolev 1,5m kõrgune piirdeaed sobib ümbruskonnaga ja ei vaja uut lahendust.

5 TEED

Planeeritav ala paikneb Rae vallas, Kopli külas. Ala piirneb põhjast Kaare tänavaga, idast, lõunast, läänest kinnistutega. Olemasolev juurdepääs kinnistule tehtud Kaare tänavalt vastavalt „Kopli küla Kingu, Linnu tee 7 ja Kristjani pereelamute grupi detailplaneeringule” (2002). Parkimiskohad planeeritud oma krundile. Elamukruntidel on olemas parkimiskohad 2-le autole. Eramajade puhul on välja pakutud maksimaalne arv neljale autole. Teede asfaltkatte piiratud laiuse tõttu ei tohi autode parkimine tee maa- alas olla lubatud ja põhjendatud. Parkimiskohtade arv ja koht jääb samaks.

6 KESKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmekäitluse korraldamisel on lähtutud Rae valla jäätmehoolduseeskirjast (määrus nr. 19, 30.05.2000). Jäätmete kogumisel tuleb lähtuda eelpool nimetatud määrusest. Sellest lähtuvalt kogutakse krundil tekkivad jäätmed samal krundil paiknevatesse konteineritesse ja organiseeritakse regulaarne äravedu. Sorteeritud jäätmete kogumispunkt on pakutud kavandatavale ühiskondlike hoonete maa, kus oleks võimalik paigaldada erinevate jäätmete eraldi kogumiskastid. Ohtlikele olmejäätmetele, nagu kasutatud patareid, luminestsents-lambid jne. tuleb viia Rae vallas selleks ette nähtud kogumispunktidesse.

7 SOOJUSVARUSTUS

Kvartali hoonete kütmine on lahendatud iga hoone lokaalse katlamajaga, mille kütuse valib omanik. Krundil asuval majal on kombineeritud katel puu-ja elektri küttega. Kavandatud abihoonel on ette nähtud ahjuküte.

8 VEEVARUSTUS

Rajooni veevarustus on lahendatud lokaalse puurkaevuga veehaardega vendi veekihist. Puurkaev on paigutatud keset asumit, kaitsetsooniga 50m. Veevarustuse jaotustorustik on paigaldatud sõidutee kõrvale, jaotustorustikust on viidud iga kinnistu piirini eraldi veevarustuse toru ja varustatud kinnistu piiri juures maakraaniga. Veetorustiku paiknemine vt. graafiline osa, leht nr.6.

TULETÖRJE VEEVARUSTUS

Kvartali keskosas puurkaevu naabrusesse on paigutatud kaks tuletõrje-veehoidlat.

9 KANALISATSIOON

Kehtestatud detailplaneeringus on ette nähtud iseoolse kanalisatsiooni-torustiku rajamine planeeritava ala teenindamiseks nii, et selle hilisem väljaehitamine lõhuks minimaalselt teid ja muid kommunikatsioone. Torustik on paigutatud teemaa rohelisse alasse ühele poole teed kinnistu piiri lähedale. Iga kinnistu ette on jäetud ühenduskaev. Samast kaevust on viidud ühendustoru teisel pool asetseva kinnistu jaoks ning lõpetatud samuti ühenduskaevuga kas kinnistu piiri ääres: väljaspool kinnistut laiematel tänavatel või vahetult kinnistu alal piiri taga kitsamatel tänavatel. Kanalisatsiooni-torustiku paiknemine vt. graafiline osa leht nr.6.

DRENAAZ

Sadevee eeldamiseks nähtud ette järgmine süsteem: Kinnistul imbunud sadevesi дренаажисüsteemiga juhitakse tänava ääres paiknevasse дренаажи ühenduskaevu, ühenduskaev paikneb tee alas kas kinnistu piiri ääres ühel pikiteljel kanalisatsiooni-kaevuga.

Asumi teede alla rajatud дренаажколектор, millesse ühendatakse kõigi kinnistute ühenduskaevud (paremate voolamistingimuste tagamiseks on дренаажколектори avad pööratud ülesse); sellesse kollektorisse imuvad kõik sadeveed teedelt ja kõnniteedelt läbi roheliste teepeenarde.

Дренаажколектор suubub olemasolevasse maanteekraavi Linnu tee ääres ja sealt edasi Pirita jõkke.

10 ELEKTRIVARUSTUS

Kopli küla Kingu, Linnu tee 7 ja Kristjani pereelamute grupi detailplaneeringu elektri- ja sidevarustuse osas on määratud nende kinnistute orienteeruv perspektiivne elektri- ja sidevajadus

ning antud elektri- ja sidevarustuse põhimõtteline lahendus. Elektrivarustuse osas on arvestatud Eesti Energia AS Jaotusvõrgu tehniliste eeltingimustega Nr. 143123; 14.02.02. Sidevarustuse osas on arvestatud AS Eesti Telefon Televõrkude tehniliste tingimustega Nr. TT152; 28.11.01. Väikeelamute elektrikoormuse määramisel oli neid arvestatud järgmise elektrifitseerimise astmega:

- Elektripliit
- Elektrikeris
- Elektriline soojaveevarustus

Planeeritav ala on kavandatud hoonestada lisa abihoone-saunaga, mis ei nõua lisa elektri võimsuseid kuna abihoonesse tuleb ahjuküte ja puudega köetav saunaahi.

11 TERVISE –JA TULEKAITSENÕUDED

Hooned on paigutatud krundile nii, et oleks tagatud normatiivsed kujad hoonete vahel ning hoonete vahele jääb vaba ruumi tagamaks päästemeeskonna (tuletõrje, kiirabi, politsei) juurdepääsu hoonetele. Ehituskeeluala ulatub planeeritavast abihoonest Päikese tn.27/Kooli tn.25 suunas 5m, Päikese tn.4/Kaare tn. 37 suunas 5m. Kavandatava abihoone tulepüsivusklass on TP III. Hoone ehitatakse vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ja tuletõrjevesi peab vastama „Ehitiste tuleohutus. Standardiseeria EVS 812 põhjal” osale nr 6.

12 KURITEGEVUST ENNETAVAD JA RISKI VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetutud Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1 2002“ Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, osa 1. Linnaplaneerimine“.

Planeeritaval alal või vahetus läheduses puuduvad peremeheta hooned. Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- Tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus.
- Selgelt eristatavad liikumisteed ja juurdepääsuteed;
- Tellida hoonetele valveteenus, soovitavalt turvafirmalt
- Hoolitseda, et tänavavalgustus toimiks ja välisukse ümbrus oleks pimedal ajal alati valgustatud
- Haljastuse rajamisel mitte kasutada kõrgeid põõsaid kuhu võib end kergesti peita
- Luua hea nähtavus, kasutada madalaid põõsaid. Puude oksad võiksid alata 2m kõrguselt
- Paigaldada autonoomne signalisatsioon ja informeerida naabreid kuidas käituda alarmi korral
- Liituda naabrivalvega

- Vajalik on tagada hoonete ja rajatiste korrashoid ja tuleohutus.
- Kasutatavad ehitusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja vastupidavad
- Erilist tähelepanu tuleb pöörata hoonete uste, akende ja lukkude kvaliteedile ja vastupidavusele

Projekteerimisel ja hilisemale ehitamisel ja kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada ka alljärgnevaga:

- eraalade piiratud juurdepääs võõrastele
- valduse sissepääsu piiramine
- atraktiivsed materjalid ja värvid

Nii planeeritav tegevus kui ka selle liitmine ümbritsevasse keskkonda on planeeritud selliselt, et inimestel oleks võimalikult madal risk langeda kuriteo ohvriks.

Koostas:

arhitekt Maja Niisuke

