

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolev detailplaneering käsitleb Harju maakonnas, Aruküla alevikus, Männiku tee 37 asuva 7935 m² suuruse maa-ala planeeringut.

Detailplaneering on koostatud kinnistu omaniku tellimusel. Koostamise aluseks on Raasiku Vallavalitsuse korraldus 30.09.2005.a. nr. 345 maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta ja sellest lähtuvalt sõlmitud leping detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta Raasiku Vallavalitsuse ja Imre Roos'i vahel, mis on ühtlasi aluseks kinnistu ja sellega külgneva ala detailplaneeringu koostamiseks.

Aluseks on veel võetud Raasiku valla üldplaneering, planeerimisseadus ja Raasiku valla ehitusmäärus. Mõõdistuse teostas maamõõtja Vello Kruus (töö nr. 09-06).

Kinnistu katastriüksuse tunnus on 65101:003:1970.

Kinnistu omanikud on Imre Roos ja Angelika Roos 1/3, Aleksandr Nagornõi ja Svetlana Nagornaja 2/3.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

1. Kvaliteetse keskkonna kavandamine, lähtudes uuest arhitektuursest kvaliteedist ja olemasolevatest säilitatavatest väärtustest.
2. Hoonestusõiguse määramine lähtudes uutest kaasaegsetest elamuehituse normidest eramutele.
3. Planeeritavale alale ehituskeeluala ja ehitusala täpsustamine.
4. Haljastuse lahendamine haljastus- ja maastikukujunduse seisukohalt kõige optimaalsemalt ja sellega seoses hoonestuse lahendamine.
5. Heakorra, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine.
6. Vajalike piirangute ja servituutide määramine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala paikneb Harju maakonnas, Raasiku vallas, Aruküla alevik Männiku tee 37 kinnistul. Olemasolev sihtotstarve Männiku tee 37 krundil: 100% elamumaa, juurdepääsutee on Männiku teelt.

Planeeritav kinnistu jääb Raasiku valla üldplaneeringu järgselt väikeelamu alasse, mille kruntide suurused on juba välja kujunenud. Kinnistu on kujult nelinurkne, paikneb ilmakaarte suhtes pikema teljega loode-kagu suunaliselt. Kirdepiiriga ja loodepiiriga külgneb juurdepääsutee, kagupiiriga külgneb riigi reservmaa piiriettepanek nr. AT0503290094, edelapiiriga külgneb Lagedi-Aruküla-Peningi maantee, loodepiiriga külgneb Männiku tee ja kirdepiiriga külgneb riigi reservmaa piiriettepanek nr. AT0503290095.

Kinnistu on ühtlaselt tasane, keskmise kõrgusega +45,0 m.

Olemasolev pinnas on kuiv.

3. HINNANG OLEMASOLEVALE HALJASTUSELE

Tegemist on rohealaga koos üksikute suuremate puudega. Kõrghaljastus on põhilises osas ette nähtud säilitada (männipuud).

4. PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringuga nähakse ette Männiku tee 37 kinnistu jagamine eraldi kruntideks ning hoonestusõiguse ja ehitusalade määramine.

Kruntide juurdepääsud on ettenähtud Männiku teelt. Krundil 1 asub kruntide 2 ja 3 jaoks teeservituut ja krundil 2 asub krundi 3 jaoks teeservituut.

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA PIIRANGUD

POS NR	KRUNDI PL. AADDRESS	MAX HOONETE ALUNE PIND m ²	MOODUST. KINNISTU SUURUS m ²	HOONETE ARV KRUNDIL	MAAPL. SIHTOTST. det.liigi k. %	MAAPL. SIHTOTST. Katastriüks. liikide k. %	TULEPÜSIVUS	PARK. KOHTADE ARV	MAX KORRUSELISUS	PIIRANGUD
1	MÄNNIKU TEE 37	290	2643	2	EP 100	E 100	TP3	P3	ELAMUL 2 ABIHOONEL 1	
2	MÄNNIKU TEE 37A	290	2646	2	EP 100	E 100	TP3	P3	ELAMUL 2 ABIHOONEL 1	
3	MÄNNIKU TEE 37B	290	2646	2	EP 100	E 100	TP3	P3	ELAMUL 2 ABIHOONEL 1	

Planeeritavale krundile on antud järgnevad arhitektuursed-ehituslikud nõuded:

1. Krundi täisehituse maksimaalseks pindalaks on planeeritud 290 m².
2. Maksimaalne korruselisus: kaks korrust üksikelamu osas ja 1 korrus abihoone osas, kuna planeeritavale krundile on lubatud ehitada kaks hoonet: eramu ja abihoone.
3. Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast on planeeritud elamu osas +8m ja abihoone osas +7,5m.
4. Katused projekteerida kaldega 25-45 kraadi, kogu hoone ulatuses sama kaldega. Harjajoon projekteerida risti või paralleelsena. Katusekatte materjalidena kasutada kivi, terasplekki, rullmaterjali, soovivad toonid hall, roheline, antiikkollane.
5. Sokli viimistluses kasutada kivi- või krohvipinda.
6. Korstnad tuleb projekteerida vähemalt 800mm üle katuseviilu, korstnapits katta tarvikutega sama tüüpi plekiga. Plekist moodulkorstnate kasutamine hoonest väljaspool ei ole lubatud.
7. Seinte välisviimistluses kasutada puitu, krohvi, silekivi. Korruga kasutada mitte üle kahe erineva materjali. Mitte kasutada seinte välisviimistluses palkmaterjali ja rustikaalseid välisviimistluskive.
8. Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist on ette nähtud 5m. Hoonestamata naaberkruntide piirist on hoonestusala seatud nii, et hoonestamisel tekiks päästeameti poolt nõutav 10m kaugune

tuletõrjeohutuskuja TP-3 hoonete puhul. Täpne hoonestusala koos kaugustega planeeritavast krundi piirist on ära toodud detailplaneeringu põhijoonisel.

9. Planeeritavale krundile on ette nähtud projekteerida kaks hoonet (elamu + abihoonet). Elamule on projekteerimiskaugus teest 60m (Sanitaarkaitseala piir), abihoonetele on projekteerimiskaugus teest 30m (Ehitusala piir).

10. Piirdeaiad lahendada järgnevalt: Krundi sissesõiduteepoolsele krundi-piirile rajada 1,5m kõrgune hekk või 1,5m kõrgune puitlippidest aed. Kinnistutevahelise piirina kasutada hekki või kuni 1,5m kõrgust võrkpiiret. Kõige soovitamam lahendus oleks siiski piirete haljastusega asendamine.

5. PARKIMINE

Parkimine korraldatakse oma krundil, võimalik kahele autole korraga. Lisaks on võimalik lahendada parkimist hoone mahus (garaaž või katusealune), milline tehakse juba konkreetse arhitektuurse projekti raames.

6. SERVITUUDID

Krundil 1 asub kruntide 2 ja 3 jaoks teeservituut ja krundil 2 asub krundi 3 jaoks teeservituut.

7. KOMMUNIKATSIOONIDE KAITSEVÖÖNDID

Elektrivõrgu kaitsevööndite (ka servituutide) ulatus (AS Eesti Energia andmetel): alla 1 kV pingega liinide korral piki õhuline maa-ala ja õhuruum, mida piiravad liini teljest mõlemal pool 2m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Sama kehtib ka vee- ja kanalisatsioonitrasside puhul.

8. LIIKLUSKORRALDUS

Kruntide juurdepääsud on ettenähtud Männiku teelt. Värava koht ja väljasõidu koht on ette nähtud krundil nr 1 juurdepääsuteele kinnistu loodepiiril ja krundil 2 ja 3 kirdest (vt. põhijoonis).

Põhimagistraaliks on Männiku tee ja Lagedi-Aruküla-Peningi maantee, kus liigub ka ühistransport: buss ja marsruuttakso.

Olemasolev tänavatevõrk on välja ehitatud ja kasutusel.

9. LINNARUUM

Planeeringu sisuks on olemasoleva kunagi mõisamaakohana välja antud krundi (täna kinnistu) ehitusõiguse ja arhitektuursete parameetrite konkretiseerimine, et see oleks sobilikum kaasaegse üksikelamu rajamiseks. Kuna toimub endiste aiamajapiirkondade hoonestamine elamutega piirkondade kaupa, ei ole käesolev detailplaneering erandlik probleemilahendus.

Antud detailplaneeringule on lisatud (joonis nr.2) antud detailplaneeringuala kontaktvööndi linnaehitusliku analüüsi joonis, kust on näha hoonestuse struktuur ja tüüp ümbritseval alal.

10. HEAKORRASTUS JA HALJASTUS

Olemasolev haljastus kujutab endast roheala, kus paikneb kohati kõrghaljastus (männid). Kinnistu on planeeritud juurdepääsuteede poolt piirata kuusehekiga ja lehtpuuhekiga.

Autotee on asfaltkattega tee, sissesõiduteed murukivisillutisega ja kõnniteed samuti murukivisillutisega.

11. KODANIKUKAITSE

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei ole ohtlikke objekte (näiteks bensiinjaamad) ega ettevõtteid/asutusi, mis võiksid põhjustada kataastroofe.

Kuritegevuse ennetamiseks on ette nähtud korralik tänavavalgustus ja võimaluse korral organiseerida naabrivalve ning sõlmida valveleping turvafirmaga.

12. TULEOHUTUS

Kõik detailplaneeringuga ette nähtud hooned on ette nähtud rajada tulepüsivusklassiga TP-3.

Hoonete tulepüsivuse nõuded peavad vastama Eesti Vabariigi Valitsuse määrusele nr.315(27.10.2004.a.), EVS812-6:2005, EVS812-3:2002 nõuetele.

Hoonestusala määramisel on arvestatud tuletõrjekujadega vastavalt TP-3 klassi kuuluvate hoonete puhul (vähemalt 10m).

Tuletõrjerveevõtukoht on kinnistu loodepiirile planeeritud tuletõrje-hüdrandist.

13. VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimisel on säilitatud olemasolev pinnareljeef.

14. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

a) Veevarustus

Kinnistute veevarustus lahendatakse eraldi projektiga aleviku veetrassist.

b) Kanalisatsioon

Olmevete kanaliseerimiseks paigaldada kinnistutele perioodiliselt tühjendatavad nõuetekohased plastikmahutid minimaalse mahutavusega 10 m³, kuni kanalisatsioonitrassi väljaehitamiseni.

c) Sadevete kanaliseerimine

Kinnistu sadeveed hajutatakse kruntidel.

15. ELEKTRIVARUSTUS

Kinnistu elektrienergiaga varustamine toimub vastavalt kehtivatele Võrgu- ja elektrilepingutele. Liitumislepingud:

- nr 76204 AS Eesti Energia ja Imre Roosi vahel;
- nr 77907 AS Eesti Energia ja Aleksandr Nagornõi vahel;
- nr 77906 AS Eesti Energia ja Aleksandr Nagornõi vahel.

16. KESKKONNAKAITSE JA TERVISEKAITSE ABINÕUD

Eksperdid peavad kavandatava arendusprojekti ja piirkonnas laiemalt sobivaks hoonete kütmise viisiks mitme kütuseliigi kombineerimist lähtudes keskkonnasõbralikkuse seisukohast. Elektrikütte rakendamine on vastuvõetav teiste kütuseliikidega kombineerimisel. Maakütte paigaldamine ei ole lubatud.

Jäätmete vedu peab toimuma vastavalt luba/litsentsi omava ettevõttega sõlmitava lepingu alusel ning jäätmekäitlus peab vastama kõigile Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetele ja olema kooskõlas Raasiku valla jäätmekavaga. Soovitav on rakendada kohtsorteerimise süsteemi.

Kruntidele on ette nähtud olmejäätmete konteinerite asukohad, kuhu on soovitatav eelkõige koguda mitteorgaanilised jäätmed. Kruntidele on planeeritud ka komposterite asukohad orgaaniliste jäätmete kogumiseks.