SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

1.1 Detailplaneeringu alus

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on võetud Planeerimisseadus, kohaliku omavalitsuse väljastatud detailplaneeringu algatamise korraldus ja lähteülesanne.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Käära tee 46 ja osaliselt Kopli I kinnistutel ehituskruntide moodustamise tingimuste seadmine ja ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine ning Käära tee lõigule liiklusmaa lahendamine. Detailplaneeringuga lahendatakse kruntide varustamine tehnovõrkudega ning antakse maa-ala haljastuse ja liikluskorralduse lahendus. Üldplaneeringu kohane juhtfunktsioon on väikeelamumaa. Alale kehtib Kopli I detailplaneering (Koostaja OÜ Tuvar-Ehitus), millele tehakse käesolevaga osaline muutmisettepanek.

1.2 Detailplaneeringu põhimõtted ja põhjendused

1. Käesoleva planeeringu menetlemise eesmärgiks on jätkusuutliku arengu ja ehitamise edendamine, eelduste loomine kvaliteetse elukeskkonna tekkeks, avatud ja vastastikusi mõjusid arvestava planeerimise toetamine ning osalemisvõimaluse tagamine igaühele tema elukeskkonda puudutavate otsuste vastuvõtmisel.

2. Tänapäevases ühiskonnas on maa piirkondade jätkusuutliku arengu üheks eelduseks uute alade kasutuselevõtt läbikaalutletud mahus. Käesoleva ala edasise arendamisega arvestatakse piirkonna arengut keskkonnasõbraliku elamistingimuste loomisega.

3. Alale ei ulatu looduskaitse ega muid piiranguid elamuehituseks.

5. Käesoleva planeeringu koostamisel on tuginetud koostöövalmile planeerimisele ja piisavalt pädevatele hinnangutele. Planeeringuala läheduses on ka teised detailplaneeringute alad uute elamugruppide rajamiseks, mis kõik koos moodustavad perspektiivis terviku kogu piirkonnas.

Piirkond on toimiv elukeskkond, olemas või lähiajal juurdearendamisel vajalik infrastruktuur, tehnovarustus, esmased teenindused jmt.

Kõikide uute elanike seas tuleb propageerida keskkonnasõbralikku ellusuhtumist, mis aitab sobitada uusi elanikke ja loodusmiljööd.

2 OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Maaala üldiseloomustus

Planeeritav maatükk asub Viimsi poolsaare mandri poolses osas Laiaküla külas Maardu linna läheduses.

Planeeringuala hõlmab kahte katastriüksust, mis moodustavad L-kujulise maaala, tuntud ka kui Laiaküla elamurajooni osa.

Käära tee 46, kat.tunnus 89001:010:2925, elamumaa, 4049m2.

Osaliselt Kopli I, kat tunnus 89001:010:2926, tootmismaa 2,08ha, sellest planeeritav osa 0,45ha.

Kokku on planeeringuala suurus ca 0,85 ha. Olemasolevad hooned puuduvad. Kopli I kinnistu teeosas on välja ehitatud uued tsentraalsed tehnovõrgud Maaalal esineb pisut erinevat kõrghaljastust, mis on säilinud endisest puukooli ajastust, osaliselt on tegemist rohumaaga.

Planeering vastab kehtivale üldplaneeringule.

2.2 Kontaktvöönd

Lähipiirkonnas on enamjaolt väljaehitatud tehnovõrgud ja teed, samuti on kättesaadavas kauguses nii sotsiaal- kui ka teenindusasutused.

3 PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Krundid ja hoonestus

Käesoleva planeeringuga moodustatakse 5 krunti, neist kolm elamumaad ja kaks liiklusmaa krunti.

Kopli I kinnistule jääv teemaa osa on nimetatud Käära teeks, kuid määramata on teemaakrunt. Kopli I senine sihtotstarve on tootmismaa. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek muuta Kopli I kinnistu planeeritava osa sihtotstarve liiklusmaaks ja määrata krunt vastavalt,samuti osa Käära tee 46 kinnistust. Liiklusmaa tehniline lahendus vastab endise Kopli I detailplaneeringu lahendusele . Ülejäänud Kopli I kinnistu osa jääb endiselt tootmismaaks.

Ehitusõiguse määramise aluseks on võetud lähteülesanne (lisatud kausta). Igale elamukrundile on lubatud rajada üks ühepereelamu ja üks abihoone, elamu kõrgus maapinnast kuni 8,5m, abihoonel 5m, elamul kaks korrust. Hoonestusala on arvestatud tänavapoolsest piirist 10m, et oleks võimalik tagada külamiljöö ja arvestades et oleks võimalik rajada kõrghaljastust tee ja hoonete vahele ning olemasolevaid hooneid tänaval.

Ehitusõiguse määramisel on lähtutud ka kontaktvööndi hoonestusest ja Viimsi vallas elamuehituseks seatud nõuetest. Hoone põhimaht suunata paralleelselt või risti Käära teega.

Samuti tehakse hooneprojekti staadiumis radooniuuring, et täpsustada hoonestustingimusi.

Hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke materjale (kivi, krohv, puit, v.a. ümarpalk). Soovitatavalt heledad toonid. Lubatud katusekalle 8-25 kraadi. Kõikide hoonete arhitektuuristiili valikul lähtuda kontaktvööndi hoonestusest, et vältida erinevate stiilide ebakorrapärast koosmõju. Hoonet võib liigendada rõdude ja terrassidega, lubatud autovarjualused. Plekk-katused on lubatud.

Piirdeaedade maksimaalne lubatud kõrgus 1,5 meetrit. Luba.tud materjalideks puit, metall, vähesel määral ka kivi. Sisetee ääres keelatud tihedad plankaiad. Piirdeaedade valikul arvestada kokkusobivust naaberaedadega ja hoonega.

Hoonete tulepüsivusaste on min. TP3

Kruntideks jagamine ja ehitusõigus vt.ka põhijoonis - eskiis.

Kuna krunt Pos 3 hoonestusala sisse jääb astang, arvestada hooneprojekti ehitustehnilistes lahendustes sellega, muu hulgas varisemisohuga

3.2 Teed ja liiklus

Tegemist on planeeringualaga, mis jääb kaasaegsesse elamupiirkonda ja kus on väljaehitatud nõuetekohased juurdepääsuteed.

Käära tee serva on varemplaneeritud kergliiklustee, mille laius on 2m , samuti tänavavalgustus.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt, arvestades igale väikeelamule kaks parkimiskohta.

3.3 Haljastus ja heakord

Kruntidel säilitada dekoratiivsemad puud. Krundi täpsem haljastamine ja heakord lahendatakse hooneprojekti koosseisus, millal tehakse ka dendroloogiline hindamine. Arvestada, et Käära tee poolsele krundiosale istutada või säilitada kõrghaljastust, et säiliks looduslähedast külamiljöö.

Igal elamukrundil näha ette prügikonteiner, mida tühjendatakse regulaarselt vastava ettevõtte poolt. Selle täpne asukoht lahendatakse hooneprojekti koosseisus.

3.4 Kuritegevuse riskide leevendavad asjaolud

Kuritegevuse riske aitavad oluliselt vähendada järgmised asjaolud:

1. Krundisisese valgustuse väljaehitamine.
2. Piiretega ümbritsetud ja heakorrastatud krundi moodustumine.
3. Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud)

Soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi, mis on siiani liitujate puhul ära tasunud.

3.5 Tulekaitse

Tuleohutuse vähendamiseks tagatavad kujad määratakse Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse kohaselt. Minimaalne lubatud hoonetevaheline kaugus on 8 m. Hoonetele määratakse vajalik kuja vastavas ehitusprojektis.

Hoonete tulepüsivusaste on min. TP3.

Normikohane tuletõrjevesi tagatakse ühisveevärgi baasil asuvatest tuletõrjeveehüdrantidest. Tuletõrjevee varustus on ette nähtud puurkaevu juurde paigaldatavatest tuletõrjevee kogumismahutitest.Täpne lahendus planeeringustaadiumis..

3.6 Planeeringuga kavandatu ellurakendamine

Kõikide vajalike kommunikatsioone (teed, trassid,muu,omand),puudutavad küsimised, mis on vajalikud käesoleva planeering ellurakendamiseks ja mis pole enne reguleeritud lepitakse kokku valla ja omaniku või arendaja vahelises lepingus ja vajadusel kajastatake osaliselt ka planeeringustaadiumis

4 TEHNOVÕRGUD

4.1 On välja arendatud Käära teel. Täpne lahendus planeeringustaadiumis.

Projektijuht: Mart Vainu