

Sisukord

Sisukord	1
1. SISSEJUHATUS	2
2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID	2
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	3
3.1. Olemasolev olukord	3
3.2. Planeeringuala funktsionaalsed seosed	3
3.3. Planeeringuga tehtavad ettepanekud sihtotstarbe muutmiseks ja piirangute vähendamiseks.	4
3.4. Planeeritav maakasutus	4
3.5. Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele.	4
3.6. Kujad	5
3.7. Liikluskorraldus	6
3.8. Haljastus ja heakord.	6
3.9. Tehnovõrgud	7
3.9.1. Üldosa	7
3.9.2. Veevarustus	7
3.9.2. Reoveekanaliseerimine	7
3.9.3. Sademevee ärajuhtimine	7
3.9.4. Soojarõõm	8
3.9.5. Elektrivarustus	8
3.9.6. Välisvalgustus	8
3.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	8
3.11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	9
3.13. Servituutide vajadus ja kitsendused	9
3.14. Fotod olemasolevast olukorrast	10

JOONISED:

DP- 1 Tugiplaan M 1: 1000
DP- 2 Põhijoonis M 1: 1000
DP- 3 Tehnovõrgud M 1: 1000

LISAD:

1. Türi Vallavolikogu otsus 31.jaanuar 2007 nr 3 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“ 2 lehel
2. Detailplaneeringu lahteülesanne nr 2/07 4 lehel
3. Türi Vallavolikogu otsus 28.03.2007 nr 40 „Türi Vallavolikogu 31. jaanuari 2007 otsuse nr 3 „detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“ muutmise keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamiseks. 2 lehel
4. Ekspertarvamus Tiiu Valdmaa AS MAVES 20.03.2007
Rae puhkebaasi uuendamise kaasaegsuse mõju olulisuse hindamine Pärnu jõe hoiualale

1. SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek on tehtud AS Mäo Invest poolt.

Detailplaneeringu ala paikneb Türi vallas, Jändja külas. Planeering hõlmab osaala Rae puhkebaasi katastriüksusest Planeeritavasse alasse jääb õueala ja sellega piirnevad loodusliku rohumaa ja metsamaa kõlvikud. Planeeritava ala suuruseks on ca 4,07 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Rae puhkebaasi (kü 83604: 002: 0225) kinnistu osaala planeerimine.
- täiendavate ehitusmahtude planeerimine
- planeeritava ala ehitusõiguse (sh maa kasutamise sihtotstarbe, hoonete arvu ja ehitusaluse pindala ja kõrguse) määramine
- ehitiste olulisemate arhitektuursete tingimuste määramine
- tervisespordi harrastamiseks vajalike alade planeerimine ning puhke- ja telkimisalade määramine
- haljastuse põhimõtete määramine
- liikluskorralduse põhimõtete määramine
- tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine
- servituutide vajaduse määramine
- kaitsekujade määramine

Detailplaneering on seadusjärgseks aluseks kinnistu sihtotstarbe osaliseks muutmiseks ja ehitiste projekteerimiseks. Planeering määrab nendeks tegevusteks planeerimisseaduse järgselt ette nähtud tingimused. Detailplaneeringu jooniste ja seletuskirja nõuded kehtivad samaaegselt ja neid tuleb käsitleda komplekselt.

2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID

Planeeringu lähtedokumentideks on Türi Vallavolikogu 31. jaanuar 2007.a.otsus nr 3 (Lisa 1) ja detailplaneeringu lähteülesanne nr 2/07 (Lisa 2), Türi Vallavolikogu otsus 28.03.2007 nr 40 (Lisa 3), AS MAVES poolt koostatud ekspertarvamus "Rae puhkebaasi uuendamisega kaasneva mõju olulisuse hindamine Pärnu jõe hoiualale". Vt. Lisa 4

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud OÜ GEORAM poolt 2006.a. detsembris teostatud digitaalset mõõdistust, töö nr 91/12-06 täpsusastmega 1: 500

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Olemasolev olukord

Rae puhkebaasi kinnistut piirab lõuna loode suunaliselt Pärnu jõgi. Maaala piirneb põhja- kirde- kagu poolt Raismiku maaüksustega, idast Raismikujõe maaüksusega, naaberkinnistute sihtotstarveteks on maatulundusmaa. Nii nagu on ka Rae puhkebaasi maakasutusotstarve.

Puhkebaas on leidnud kasutamist ürituste korraldamise paigana: pulmad, sünnipäevad, suvepäevad jms. Puhkebaas on tegutsenud tänaseni, kuid jätkuvaks komplekseks ja kaasajastatud tegevuseks on vajalik täiendavate ehitusmahtude ehitamine ja tehnosüsteemide uuendamine.

Planeeringus käsitletavale alale on ehitatud puhkemaja, puukuur koos varjualusega, tehnovõrgud, teed ja platsid.

Juurdepääs Rae puhkebaasi toimub Pärnu – Rakvere maanteelt. Kinnistu juurdepääsu tee jääb naaberkinnistu Raismiku maaüksusele. Ehitised asuvad Pärnu jõe ehituskeeluvööndis olemasoleval õuealal. Veevarustus saadakse kinnistul asuvast puurkaevust, katastrinumbriga 30329, mis on puuritud 1970 .a. sügavusega 38,5 m ning heitvete kogumiseks on kogumiskaev. Teed ja platsid on valdavalt kruusa kattega. Planeeringu alal vahelduvad metsamaa kõlvikud looduslike rohumaa kõlvikutega.

Planeeritav maa- ala on suhteliselt tasane põhja- lõuna suunalise langusega.

Kitsendustena Rae puhkebaasi kinnistu planeeritaval alal on:

- Pärnu jõe veekaitsevöönd (10 m veekogu servast)
- Pärnu jõe ehituskeeluvöönd (50 m veekogu servast)
- Pärnu jõe piiranguvöönd (100 m veekogu servast)
- tehnovõrkude kaitsevööndid (330 kV, 10 kV, 0,4 kV õhuliinid, 0,4 kV kaabelliin, puurkaev)
- kinnistul asub AS Eesti Energiale kuuluv alajaam, mille maakasutus ei ole vormistatud

Teadaolevalt puuduvad planeeringualal muud seadustest tulenevad kitsendused.

Krundi kõrghaljastuse moodustavad eriliigilised okas ja lehtpuud.

3.2. Planeeringuala funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Türi vallas, Jändja külas. Rae puhkebaas ajalugu ulatub juba aastakümnete tagusesse aega. Ajalooliselt on see endise Paide KEK-i puhkebaas, kus korraldati ettevõtte ja kogu EKE süsteemi suvepäevi. Tänapäevaks kuulub kinnistu AS Mäo Investile, kes soovib puhkekompleksi uuendada ja laiendada, pakkumaks erinevaid aktiivse puhkuse võimalusi.

Tegemist on hajaasustuspäikonnaga, mis piirneb Natura 2000 hoiualaga (Pärnu jõgi). Olemasoleva puhkemaja arhitektuur on traditsiooniline- viilkatusega hoone, seinakattematerjaliks puit.

Planeeringuala käsitleb ca 4,07 ha suurust maa-ala.

3.3. Planeeringuga tehtavad ettepanekud sihtotstarbe muutmiseks ja piirangute vähendamiseks.

Käesoleva planeeringuga nähakse ette planeeritava ala ulatuses katastriüksuse sihtotstarbe muutmist- maatulundusmaast ärimaaks ning tehakse ettepanek Pärnu jõe piiranguvööndist tuleneva ehituskeelu vööndi vähendamiseks 100-lt meetrilt 50-le meetrile planeeringu ala ulatuses arvestades Rae puhkebaasi perspektiivseid tegevuskavasid.

3.4. Planeeritav maakasutus

Osa-ala planeeringu graafilises osas on piiritletud 2,7 ha suurune maa-ala, kus nähakse ette Rae puhkebaasi maakasutamise sihtotstarbe muutmist, ülejäänud kinnistu osas jääb kehtima senine sihtotstarve s.t maatulundusmaa.

Planeeringus kavandatud maaüksuse sihtotstarbe muutused on esitatud tabelis 1, tabel 2 käsitleb ehitusõigusi.

Maakasutuse bilanss

Tabel 1

Krundi aadress / katastritunnus	Kinnistu pindala / planeeritava ala suurus (ha)	Maa sihtotstarve vastavalt DP liigile/ vast. katastri liigile	Planeeringujärgsed sihtotstarbed vastavalt DP-le/ katastri liigile (%)
Rae puhkebaasi 83604: 002: 0225	7,96 / 4,07	MP;MM(põllu-ja metsa- majandus maa / M (maatulundusma) maa)	65 MP, MM / 35 BM 65 M / 35 Ä

M- maatulundus maa

MP- põllumajandusmaa, MM- metsamajandusmaa

Ä- ärimaa

BM- majutushoonete maa

3.5.Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele.

Ehitiste mahulise lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseaduse § 3 nõuetest ja hoonete sobivusest keskkonda.

Täiendav ehitusmaht projekteerida kaasaegse funktsionaalsusega ja arhitektuuriga.

Krundi ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

- 1) krundi kasutamise otstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete lubatud korruselisus
- 3) hoonete suurim ehitusalune pindala;
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus suhtelise kõrgusena;

Detailplaneeringu põhijoonisel (DP- 2) on esitatud hoonete võimalikud asukohad krundil planeeritud hoonestusalana, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt ehitusõigusele. Krundile planeeritud uue ehitismahu lubatav hoonestusala jääb osaliselt õuealale, kuid osaliselt ka õueala

piiridest välja metsakõlvikusse. Olemasolevale puhkemajale täiendavat hoonestusala juurdeehituseks ette ei nähta.

Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ja istutada kõrghaljastust. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Uue hoone ehitamisel ja olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel kasutada kvaliteetseid välisviimistluse materjale: puitu, kivi, klaasi, krohvi, metalli või nimetatud materjale omavahel kombineerituna.

Hoonetegrupi arhitektuurinõudeid tuleb grupiti käsitleda. Viimistlusmaterjalid tuleb täpsustada Türi Vallavalitsusega ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeritava ala ümber võib rajada piirded. Piirete suurim lubatud kõrgus on kuni 1,5 m. Piirete püstitamisel peavad nad kokku sobima hoonete arhitektuuriga. Kasutada avaustega piirdeid (läbipaistev aed). Piirdeid ei tohi ehitada väljapoole krundi piiri.

Planeeritavate kruntide pindala, kruntide ehitusõigus, lubatud katusekalle Tabel 2

Krundi aadress	Planeeritud ala pindala m ²	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus(suht kõrgus, m)	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Lubatud katusekalle (kraadides)
Rae puhkebaasi	4,07	BM/ Ä 2,7 ha	3	950	9,0 m	2	20- 45°

BM- majutushoonete maa

Ä- ärimaa

Maakasutuse sihtotstarbed on määratud vastavalt:

Planeeringuga määratav maakasutus / selle seos katastri sihtotstarbega

3.6. Kujad

Planeeringuga ei muuda puhkebaasi krundile juurdepääsu.

Rae puhkebaasi krunt on lubatud hoonestada 3 hoonega. Planeeritavale alale jääv alajaam kuulub AS Eesti Energia-le ja ei ole arvestatud planeeringus lubatavate hoonete arvu sisse. Planeeringus käsitletakse alajaama iseseisva üksusena, millele on Rae puhkebaasi maaüksusest eelnevalt eraldatud teenindamiseks vajalik maa, mis on aga senini katastriüksusena määratlemata.

Ehitiste vahelised kujad on lahendatud vastavalt eesti Vabariigi 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded.“

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3- tuld karterv hoone; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele.

Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseptsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis TP1, TP2 või TP3.

Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, siis tuleb järgida tuleohutusnõudeid.

Jäätmete hoiukoht peab olema süttiva pinnakihiga hoonetest või ukse ja aknaavadest vähemalt kahe meetri kaugusel, sõiduki parkimiskoht vähemalt nelja meetri kaugusel.

Lähim tuletõrje veevõtu koht on krundile jääv Pärnu jõgi.

3.7. Liikluskorraldus

Juurdepääs Rae puhkebaasi kinnistule toimub Pärnu – Rakvere maanteelt. Kinnistu juurdepääsu tee jääb naaberkinnistu Raismiku maaüksusele.

Detailplaneeringuga nähakse ette Raismiku maaüksusel asuva juurdepääsu tee pikendamist, kuni planeeringus esitatud parkimisalani. Teemaa laiuseks on arvestatud 5 m. Juurdepääsu teed on kahesuunalised. Olemasolevat juurdesõitu Rae puhkebaasi krundile ei muudeta.

Puhkebaasi teenindamiseks vajalik liikluskorraldus ja parkimine lahendatakse krundisiseselt parkimisaladel. Juurdepääsu teel parkimise korraldamine krundi teenindamiseks ei ole lubatud. Krundi loode ossa planeeritud parkimisala on 22 parkimiskohaga. Parkimisaladena jäävad kasutusse ka senised puhkebaasi parkimisalad, eraldi ala nähakse ette autokaravanidele, mis varustatakse nende Juurdepääs Rae puhkebaasi toimub Pärnu – Rakvere maanteelt. Kinnistu juurdepääsu tee jääb naaberkinnistu Raismiku maaüksusele. Krundisiseselt lahendatakse haljastus, teede ja parklate võrk projekteerimise staadiumis.

3.8. Haljastus ja heakord.

Planeeringualast ca 50 % on kaetud kõrghaljastusega, mis aga vajab uuendus ja korrastus raiet.

Krundi sadevete lahendamiseks on territoorium kraavitatud, mis samuti vajavad puhastamist ja korrastamist.

Planeeringu elluviimiseks vajalike heakorra ja maaparandustööde teostamiseks taotleda tingimused ja kooskõlastada tegevus Järvamaa Keskkonnateenistusega ja Järva Maaparandusbürooga.

Planeeringu joonistel määratletud territooriumi jaotus näitab tegevuste ja alade kujunduspõhimõtet. Soovitav on koostada koos ehitusprojektiga alale haljastusprojekt, mille mahus lisaks haljastusele lahendada komplekselt territooriumi valgustuse ja ka väikevormide lahendus (pingid, prügikastid, välikäimlad, puhkerajatised).

Krundi ekspluateerimise käigus tagada korrapärane hooldus (niitmine, teede korrashoid, puude hooldusloikus, prügikoristus) vastavalt kasutusintensiivsusele.

3.9. Tehnovõrgud

3.9.1. Üldosa

Planeeringus esitatud lahendused planeeringuala tehnovõrkudega varustamiseks juhinduvad AS MAVES poolt koostatud ekspertarvamusest.

Olemasolevate tehnovõrkudena asuvad planeeritaval alal Rae puhkebaasi kinnistu tarbeks olevad: puurkaev, veetrass, kanalisatsioonitrass, mis lõppeb kogumiskaevuga ja krundi elektrivarustus, mis valdavalt on õhuliinina. Kinnistu planeeritavale alale jäävad 330 kV ja 10 kV elektriliin, mille kaitsevöönditega on arvestatud planeeringu lahenduses.

Krundile planeeritud täiendavate ehitusmahtude varustamine tehnovõrkudega toimub krundi siseselt. Täiendavaid liitumisi planeering ette ei näe.

Projekteerimise käigus võib tehnovõrkude lahendust muuta kokkuleppel võrguvaldajaga, kaasata tuleb kõik osapooled keda vastav muudatus mõjutab.

Tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused vastavalt ametkondadelt.

Kuna täpselt ei ole teada tegevusteks vajalikud tarbimisvõimsused, on need vajalik täpsustada projekteerimise käigus.

Tehnovõrkude planeeringujärgne lahendus v.t. DP joonis nr. 3 Tehnovõrgud.

3.9.2. Veevarustus

Planeeringualal toimub veevarustus olemasoleva puurkaevu baasil, mis asub Rae puhkebaasi krundil 40m kaugusel olemasolevast puhkemajast v.t. DP joonis nr. 3 Tehnovõrgud.

Kinnistu ööpäevane maksimaalne veetarbimine jääb alla 10m³. Tuginedes Veeseaduse § 28 lg 3. Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10m³ ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab keskkonnaminister (Keskkonnaministri määrus nr.61, 16. detsember 1996 "Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine"). Vee kvaliteedi kaitseks tagada puurkaevu passijärgne kaitsetsoon 10m. Uue ehitusmahu teenindamiseks vajaliku veetrassi täpne paiknemine lahendatakse hoone ehitusprojekti mahus.

3.9.2. Reoveekanalisisatsioon

Planeeringuala reoveekanalisisatsioon toimib septiku baasil. Planeeringuga nähakse ette lahendada kanalisatsiooni süsteem filter- imbväljaku baasil. Alternatiivse lahendusena võib jääda ka reovee kogumine mahutisse ja väljavedu. Süsteemi valik otsustatakse uue ehitusmahu projekteerimise käigus, kus täpsustuvad tegevusest tulenevad reovee mahud.

Ehituse projekteerimisel lahendatakse reoveekanalisisatsiooni trassi, kaevude ja ülepumpla täpne paiknemine.

Alternatiivse lahendi korral on vaja kogumismahuti tühjendamiseks sõlmida leping vastavat jättemeluba omava ettevõttega.

3.9.3. Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala sajuvesi toimib vee hajutamisega krundil ja kraavitamisega, kus vesi suunatakse Pärnu jõkke. Olemasolev kraavide süsteem vajab puhastamist ja hooldust.

Teede ja platside projekteerimise käigus rajada sajuveekanalisatsioon. Sajuvete puhastamiseks rajada õli ja liivapüüdur.

Detailplaneeringu alal puudub käesoleval hetkel sademeveetorustik.

3.9.4. Soojavarustus

Planeeringualal küttevõrk puudub. Hoonete kütmine on lubatud projekteerida kohaliku lahendusega (katlad, ahjud, kaminad), tingimusel, et energiakandja on ökoloogiliselt vastuvõetav, ei tekita piirnorme ületavaid või naabreid häirida võivaid õhuheitmeid. Võimalikud kütteallikad planeeritava alal on elektri-, vedel- ja tahkeküte.

3.9.5. Elektrivarustus

Planeeringualal on toimiv elektrivõrk olemas.

Elektrienergiaga varustamine on olemasolevast kinnistule jäävast alajaamast.

Liini rekonstrueerimisel asendatakse õhukaabelliin maakaabliga ja paigaldatakse uus liitumiskilp, maakaabli kaitsevööndi ulatus on 1m kaabli teljest mõlemale poole. Olemas olevad liini postid kasutatakse kinnistu valgustuse lahendamiseks, välja vahetamist vajab üks liinipost, mis on amortiseerunud. Planeering näeb ette uue liini rajamise autokaravanidele elektrivarustuse tarbeks.

Täiendavate võimsuste vajadusel on arendajal vajalik taotleda tehnilised tingimused AS Eesti Energialt.

Kinnistule jäävad alajaamast väljuvad elektriliinid: 10kv (kaitsevööndi ulatus on 10m liini teljest mõlemale poole) ja 330 kV õhuliin (kaitsevööndi ulatus on 40m liini teljest mõlemale poole). Liinid ja nende kaitsevööndid on tähistatud tehnovõrkude – kitsenduste joonisel vt. joonis DP-3.

3.9.6. Välisvalgustus

Planeeritava ala ulatuses on olemas territooriumi välisvalgustus.

Valgustus saab toite Rae puhkebaasi kinnistule jäävast alajaamast. Platside ja rajatiste rekonstrueerimise käigus rekonstrueeritakse välisvalgustus.

3.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

EELIS Keskkonnaregistri andmetel on Pärnu jõe valgala 6929 km², ning jõel on ehituskeeluvöönd 50m.

Planeering hõlmab nii kinnistu õueala, millel lubatava ehitustegevuse sätestab Looduskaitseseaduse § 38 lg 4 p1, kui ka jõe kaldal asuvat metsamaad, millele laieneb ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini s.o 100meetrit.

Kinnistu osaalale planeeritav uus hoonestusala jääb osaliselt õuealale ja osaliselt piirnevasse metsakõlvikusse. Rae puhkebaasi osaala detailplaneeringuga soovitakse ehituskeelu vööndi vähendamist 50 meetrit. Ehituskeelu vööndi vähendamisel on võimalik välja arendada kaasaegne puhke- ja majutuskompleks tagades vajaliku avaruse ka õuealale.

Jäätmete kogumiseks tuleb krunt varustada regulaarselt tühjendatavate prügikonteineritega. Prügikonteinerid on soovitatav paigaldada selliselt, et need jääksid külastajatele märkamatuks. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

Haljastushooldusest tulenevad orgaanilised jäägid tuleb komposteerida või koguda äravedamiseks eraldi. Ehitiste rajamisel eemaldatav kasvumuld tuleb taaskasutada heakorrastamisel. Krundi haljastamise ja heakorrastamise lahendus anda hoonestusprojekti koosseisus.

Välismüra- Planeeringus on müranorme käsitletud Rakvere- Pärnu maanteest lähtuvalt, mis jääb ca 500 m kaugusele Rae puhkebaasist, Tegemist on olemasoleva puhkealaga. Taotlustaseme arvu suurus olemasolevatel aladel (Liikluse müra ekvivalenttase $L_{pA,eq,T}$, dB) I kategooria puhul peab jääma päeval 55 ja öösel 45 dB piiridesse. Välismüra mõju vähendamiseks on planeeringu oluline printsiip säilitada maksimaalselt olemasolev väärtuslik kõrghaljastus. Ehitusmahtude projekteerimisel tagada erinevate maakasutusfunktsioonide vahel rohevööndid, mis täidavad ühtlasi ka müratõkke ülesannet.

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgnevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- teede ning hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus
- konkreetsed ja selgesti eristuvad juurdepääsud
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine
- erinevate kasutusala selgepiiriline eraldamine

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus
- parklate valgustus
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele
- valduse sissepääsu piiramine
- atraktiivsed materjalid, värvid
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid)
- üldkasutatavate alade korrashoid ja valgustus.

3.13. Servituutide vajadus ja kitsendused

Planeeringuga kavandatakse liiniservituudi ja teeservituudi seadmise vajadus.

Liiniservituudiga tagatakse juurdepääs planeeritavatele ja olemasolevatele tehnovõrkudele. Teeservituut tagab krundile juurdepääsu nii sõidukiga kui ka jalgsi. Kinnisomandi kitsendamise kokkulepe on vajalik Rae puhkebaasile juurdepääsu tagamiseks.

Planeeritaval alal kohaldatakse seadusjärgseid kitsendusi, mis on põhjustatud võõral kinnisasjal paiknevatest tehnoajalistest.

Rae puhkebaasi kinnistul asuvad 10 kV õhuliin, 330 kV õhuliinil, alajaam

Kitsendused on planeeringuga määratud järgnevalt:

- piki elektri õhuline- maa-ala ja õhuruum, mida piiravad liini teljest mõlemal pool paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, kuni 20 kV pingega liinide korral 10m , 220-330 kV pingega liinide korral 40 m
- juurdepääs ja teenindusala alajaama hoolduseks

Planeeritaval alal kohaldatakse seadusjärgseid kitsendusi, mis tulenevad

Looduskaitse seadusest:

Pärnu jõe veekaitsevöönd 10 m tavalisest veepiirist

Pärnu jõe ehituskeeluvöönd 50 m

Kalda piiranguvöönd 100m

Kallasrada Pärnu jõel 4 m

3.14.Fotod olemasolevast olukorrast



Olemasolev puhkebaasi hoone



Puhkebaasi õueala



Planeeritud autokaravanide ala



Õueala loodepoolne ala kuhu soovitakse täiendavat ehitusmahtu



Rae puhkebaasi juurdepääsu tee



Raismiku kinnistule jääv juurdepääsu tee.

Koostas : Ülle Luuk