

O S A Ü H I N G "E M P A & I"



RETTER reg. nr. EP10111746 – 0001 08.01.2003.a.

ORIGINAL 1.

Tellija: OÜ HARBET

Töö nr.: 2003/30

**LAGEDI ALEVIKU
MIHKLISAUN 2 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

**Rae vald
Lagedi älevik**

Projektijuht

H. Kulbas

Tallinn 2003

SELETUSKIRI

1.Üldosa

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus 27.02.2003 nr 199 - Lagedi aleviku Mikhliisaun 2 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähtetingimuste kinnitamine.

Planeeringu eesmärgiks on Mikhliisaun 2 kinnistu jagamine väiksemateks kruntideks ja uute hoonestustingimuste määramine.

Planeering on koostatud OÜ Harbet tellimisel.

2.Olemasolev olukord

Detailplaneering on koostatud ca 1,8 ha suurusele territooriumile Lagedi aleviku kagupiiril Kuuse tänava ääres Pirita jõe läheduses. Vastavalt aleviku üldplaneeringule on ala ette nähtud pereelamute ehitamiseks. Kuuse tänav viib otse lõuna pool paikneva Pirita jõe äärde, jõe ja planeeritava ala vahe jääb vaid Kuuse tn. 5 krundil paiknev pereelamu. Mikhliisaun 2 kinnistu idapoolses osas asub vanem pereelamu koos majandushoonega. Planeeringuala on jõest ca 60 kuni 140 m kaugusel. Alalt avaneb vaade jõe. Põhjapool jääb U-kujulisest Mikhliisaun 2 kinnistust ümbritsetud Kuuse tn 1 hoonestatud pereelamukrunt. Teisel pool Kuuse tänavat paikneb Kuuse tn 4 elamukrunt, kus vanemad hooned paiknevad vahetult Kuuse tänava ääres.

Lisaks Kuuse tänava poolsele juurdepääsule on pääs planeeringualale ka põhjapool paiknevalt teelt, kust praegu toimubki juurdesõit olemasolevatele hoonetele.

2.1. Maaomand

Planeeritav Mikhliisaun 2 maaüksus suurusega 17194 m², katastritunnus 65301:001:0028, sihtotstarve elamumaa, kuulub kaasomandi mõtteliste osadena OÜ-le Harbet, Vaike Vainomäele ning Ivar Vainomäele.

Planeeringu tellija on OÜ Harbet.

2.2. Teed ja tehnovõrgud.

Planeeritav krunt piirneb läänepool Kuuse tänavaga ning idapool Kuuse tänavalt algava teega, mis viib põllu- ja heinamaadele jõeäärsetele. Tehnovõrgud - elektri madalpinge õhulii, sidekaabel ning sajuvee torustik paiknevad Kuuse tänava ääres. Elektri õhuliin on toodud planeeritaval kinnistul paikneva hoonestuseni Kuuse tänavalt üle krundi läänepoolse vaba maa. Sidekaabel on veetud hooneni idapoolt piki juurdesõiduteed. Olemasolev majavalidus saab joogivee krundil paiknevast kaevust. Krundi lääneosas paikneb veel teine vana joogiveekaev. Ühiskanalisatsioon piirkonnas puudub, heitveed juhitakse krundil paiknevasse kogumiskaevu, mida perioodiliselt tühjendatakse.

2.3.Looduskeskkond

Planeeritava krundi vaba osa on looduslik jõeäärne rohumaa, kagunurgas paikneb väiksem põllumaa. Põhjapool on krunt piiratud kuuseheki. Põhjapiiri läheduses paikneva vana vundamendi ja keldri ümbrus on võsastunud. Maa-ala kuivendamiseks on

kaevatud mõned jõepoole suunduvad lahtised kraavid. Maapind on lõunapoose kaldega jõe suunas.

3. Detailplaneeringu lahendus

3.1.Planeerimislahendus

Planeering näeb ette Mihklisaun 2 kinnistu jagamise kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Kavandatavate kruntide suurused on 5082 m² ja 12109 m². Suuremal krundil säilib olemasolev majavalldus koos juurdekuuluva põllumaaga. Uus krunt moodustub Kuuse tänava äärde Kuuse tn. 1 ja Kuuse tn. 5 kruntide vahelisele alale.

Juurdesõit uuele krundile hakkab toimuma Kuuse tänavalt. Olemasolevale , suurema krundi hoonestusele säilib juurdesõit idapoolselt teelt.

Hoonestus on soovitatav planeeritud krundile paigutada talu hoonestusprintsibiist lähtuvalt - siseõue ning tagahooviga, keldri ja laevu juurde viiva jalgrajaga. Vana vundamendi ja kuuseheki vahelise ala võiks kujundada puhkeala - iluaiana.

3.2.Hoonestus

Kruntide ehitusõigus:

Krunt 1

Aadress

Kuuse tn. 1A

Kruni kasutuse sihtotstarve	-	elamumaa (EE), alaliik - väikeelamu 100%
Krundi suurus	-	5085 m ²
Lubatud ehitiste arv krundil	-	4
Suurim ehitusalune pind	-	800 m ²
Maksimaalne korruselisus	-	2
Hoone tulepüsivusklass	-	min TP 3
Katusekalle	-	30 - 45 kraadi
Katuseharja suund	-	vaba
Arhitektuurinõuded hoonte	-	uued hooned kavandada arvestades ümbritsevat keskkonda, viimistlus peaks olema ühtlane elamugrupi piires, viimistluses on soovitatav kasutada puitu.
Piirded	-	soovitatav läbipaistev puitaed kõrgusega kuni 1,5m, võib kasutada ka kõrgemat korrektselt raamistatud võrkpiiret NB! Piire ehitada 3 - 4m krundi piirist sissepoole vastavalt planeerimisjoonisele, tagamaks tänava sõidetavuse ning tänavavalgustuse paiknemise tee servas.

Nõutavad tuletõrje- ja sanitaarkujad on tagatud ehituskeelualadega krundil.

Elamud naaberkrundidel on üksteise suhtes nihutatud. Sellise paigutuse juures ei varja

naaberkrundil paiknevad hooned üksteist, akendest on tagatud vaba vaade haljastatud alale ja jõele.

Krunt 2

Aadress

Kuuse tn. 3

Kruni kasutuse sihtotstarve	-	elamumaa (EE), alaliik - väikeelamu 100%
Krundi suurus	-	12109 m ²
Lubatud ehitiste arv krundil	-	4
Suurim ehitusalune pind	-	600 m ²
Maksimaalne korruselisus	-	2
Hoone tulepüsivusklass	-	min TP 3
Katusekalle	-	30 - 45 kraadi
Katuseharja suund	-	vaba
Arhitektuurinõuded hoonte	-	uued hooned kavandada arvestades ümbritsevat keskkonda, viimistlus peaks olema ühtlane elamugrupi piires, viimistluses on soovitatav kasutada puitu.
Piirded	-	soovitatav läbipaistev puitaed kõrgusega kuni 1,5m, võib kasutada ka kõrgemat korrektselt raamistatud võrkpiiret

3.3. Teed ja liiklus

Juurdesõit uuele krundile hakkab toimuma Kuuse tänavalt. Olemasolevale, suurema krundi hoonestusele säilib juurdesõit idapoolselt teelt.

Kuuse tänav on planeeringuala piiril suhteliselt kitsas. Tänavala laiendamist takistab aga hoonestuse paiknemine vahetult tänavaga ääres - ühel poole tänavat on Kuuse tn. 4 elu- ja majandushoone, teisel pool tänavat korralik säilitatav maakelder. Kuna seda tänavaga kasutab juurdesõiduks vaid kolm peret, on planeeringulahenduses piiratud tänavala laiendamisega kuni Kuuse tn. 1A krundi piirini. Krundi piire ehitatakse omaniku nõusolekul ca 2,5m sissepoole, nii et see jääks krundi servas paiknevate elektrikpostide ja keldri vahele.

Juurdesõidutee lahendus esitatakse elamu projekti mahus koos krundi vertikaalplaneerimisega. Teekatte konstruktsioon ning kalded lahendatakse vajadusel teeprojektiga..

Parkimiskohtade arvutus

Elamute parkimismäär näeb ette projekteeritavale eramule:

linna välisosas elanikele 1-2 kohta külalistele 1 koht kokku 2-3

Parkimiskohti on projekteeritud nii Kuuse tn. 1A kui ka Kuuse tn. 3 krundile järgmiselt:

elanikele 2 kohta, külalistele 2 kohta kokku 4 kohta.

Parkimiskohtadena kuuluvad arvestamisele ka kohad garaazis.

3.4. Haljastus, heakorrastus, kuritegevuse ennetamine

Olemasolevad puud kuuluvad säilitamisele. Kuuse tänava poole krundi serva võiks istutada viljapuud.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida maa-aluste trasside paiknemist - puude-pöösaste istutamine trassidele pole lubatav.

Kruntidele paigutatakse prügikastid olmeprügi kogumiseks (soovitavalt hekiga varjatuna). Sorteeritud prügi (klaas, paber)kogumine tuleb lahendada kogu elamukvartali ulatuses.

Tagamaks elanike ja liiklejate turvalisust, paigaldatakse tänaväärsetele postidele valgustus. Kruntide siseselt tuleb lahendada hoonet välisvalgustus. Samuti on vajalik valgustada parkimiskohad ning jälgida, et ei tekiks pimedaid nurgataguseid.

3.5.Veevarustus ja kanalisatsioon

Aleviku ühisveevärk ja -kanalisatsioon on välja ehitamata.

3. 5.1.Joogivee varustus

Planeeritaval alal paiknev majavaldus saab vett oma krundil paiknevast kaevust.

Planeeritud Kuuse tn.1A krundil paikneb samuti varem kasutuses olnud joogiveekaev, mis maa omaniku kinnitusel on kvaliteetse joogiveega. Trasside ehitamise seisukohalt on otstarbekas võtta joogivesi sellest kaevust. Kaevu kasutuselevõtt tuleb teostada joogivee analüüs ning saada veekasutusluba Harjumaa Tervisekaitsetalituselt. Juhul kui vee kvaliteet ei vasta nõuetele, on võimalik saada joogivesi Kuuse tn.1 puurkaevust.

Veetorustiku rajamissügavuseks on min 1,2 m maapinnast.

3.5.2.Kanaliatsioon

Kuni kanalisatsioonivõrgu väljaehitamiseni kogutakse eramute heitveed plastikust kogumiskaevu, mida perioodiliselt tühjendatakse.

Sajuveed immutatakse valdavalt suurte kruntide murupinda. Kruntidel paiknevad ka üksikud lühemad kuivenduskraavid, mis on sooditav panna torusse.Sadevete aurustamiseks võib rajda ka dekoratiivtiitiigi.

Vältida tulev sajuvee valgumist allpool paiknevale Kuuse tn.5 krundile.

3.5.3.Tuletõrje veevarustus

Väliseks tulekahju kustutamiseks ($q=10$ l/s) saadakse vesi Kuuse tänava lõpus paiknevast Pirita jõe veevõtukohast.

3.6.Elektri- ja sidevarustus

3.6.1. Üldist

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda Mihklisauna 2 kinnistule planeeritud täiendava elamukrundi elektri- ja sidevarustuse põhimõteline lahendus.

Arvestades ol.ol.elamu ja planeeritud uue elamukrundiga on määratud planeeritava ala elektri-ja sidevajadus.

Projekteeritud •huliinile on reserveeritud maa-ala.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS jaotusv•rgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr.35046, v.a. 0.4.08.2003.a.

Sidevarustus on lahendatud vastavalt AS Eesti Telefon Teleteenuste tehnilistele tingimustele nr.

2441408, v.a. 11.07.2003.a.

3.6. 2. Olemasolev olukord

Käesoleval ajal on planeeritaval alal 1 elamu, mis saab elektritoite ol.ol. "Mihkli" 10/0,4 kV alajaama fiidrit nr.1 •huliiniga ja telefoniühenduse Kooli t. sidekanalisatsioonist.

Kooli t.on olemasolev välisvalgustus.

3.6.3. Perspektiivne elektrikoormus

Planeeritavale alale on kavandatud ehitada lisaks ol.ol. elamule veel 1 väikeelamu.

Maksimaalne perede arv on 2.

Väikeelamu elektrikoormus s•ltub tema elektritarbijate arvust ja suuruselt. Arvestatud on maksimaalse elektrifitseerimise astmega Ü el.pliit, el.keris, osaline elekterküte, el.boiler,v•imalikud lumesulatuskaablid jm. Need andmed täpsustatakse t•jooniste koostamisel. (liitumislepingu s•lmimise ajaks)

El. koormuste määramisel on arvestatud kogemuslikke norme, kuna Eesti Elektrikontrollikeskuse (EEI) soovituslikud normatiivid EE1-J2:1995 annavad sageli tegelikust väiksema tulemuse.

Elektrikoormuste tabel

	Nimetus	Ühik	Hulk	V•imsus kW
1	Ol.ol. elamu	tk	1	20
2	Planeeritud väikeelamu	tk	1	20
4	Täiendav välisvalgustus	Obj.	1	0,5

Kokku:

40,5kW

3.6.4. Elektrivarustus

Vastavalt tehnilistele tingimustele v•ib planeeritava täiendava väikeelamu ühendada ol.ol. •huliinile

("Mihkli" 10/0,4kV alajaama fiider F-1). Seoses asjaoluga, et nimetatud •huliini Kuuse t. liik kulgeb planeeritaval alal ja hakkab segama planeeritud elamu ehitust, on tellija soovil ette nähtud

mastide 7-11 vahelise •huliini ümbert•stmise kinnistu servale ja ühe täiendava masti paigaldamine. (vt.joon. DP-3)

Jaotusv•rk paigaldab uue pl.elamu juures asuvale postile nr.8 ja ol.ol.postile nr.11 3x40A peakaitsmete ja 2-tariifse arvestiga liitumiskapid. Sisestuskaabli liitumiskilbist elamu peakilbini paigaldab hoone valdaja.

T•jooniste koostamisel tuleb esitada täiendav tehniliste tingimuste taotlus.

3.6.5. Välisvalgustus

Kuuse tänavale on planeeritud paigaldada ol.ol.0,4kV •huliini mastidele 3 välisvalgustit (postidele nr.7,8,9) mille toide on ühendatud Kooli t. välisvalgustusv•rku.

3.6.6. SIDE

Arvestatud on kuni 2-e telefoniga elamu kohta, seega on planeeritava ala telefonivajadus 4 abonentnumbrit.

Ol.ol. elamule on telefoniühendus toodud Kooli t. sidekanalisatsioonist.

Planeeritud elamule on telefoniühendus planeeritud Kuuse t. ol.olevast sidekanalisatsioonist haruühendusega.