

Loov Arhitektid OÜ

Raua 4-18 Tallinn Tel. 055 848 66

Reg. Nr. 10939913

MTR: EP10939913-0001

DETAILPLANEERING

Rae vald, Lagedi alevik, Sepa III maaüksuse

Töö nr. 03-05

Koostas:

Sander Kask

Tellija:

Groosi Kinnisvara OÜ

Tallinn, 2005.a.

SISUKORD

1. Seletuskiri
2. Rae vallavalitsuse korraldus 12.04.2005 nr 466
3. Detailplaneeringu lähteülesanne koos lisadega
4. Väljavõte kinnistusregistrist registriosa nr 30645
5. Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr 6383
6. AS Elion Tehnilised tingimused nr 3783204
7. AS Elveso tehnilised tingimused nr 660

8. Joonised
 - 13.1 Situatsiooniskeem 1-4
 - 13.2 Tugiplaan 2-4
 - 13.3 Põhijoonis 3-4
 - 13.4 Tehnovõrkude koondplaan 4-4

9. Kooskõlastused, koondtabel ja koopiad

Rae vald, Lagedi alevik, Sepa III maaüksuse

DETAILPLANEERING

1. Sissejuhatus

Käesolev detailplaneering on valminud Groosi Kinnisvara OÜ tellimusel 2005 aastal. Detailplaneeringu koostas Loov Arhitektid OÜ koostöös Mahero Elekter OÜ ja VEKA OÜ'ga

Detailplaneeringu algatamise otsus: Rae Vallavalitsuse korraldus nr.466 12.04.2005

Planeeringu koostamise alusdokumentideks on:

- Eesti Vabariigi Planeerimisseadus
- Rae Valla Üldplaneering
- Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne.

2. Asend ja planeeritava ala kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Lagedi levikus, Betooni ja Jaama tänavate vahel asuvat Sepa III maaüksust katastritunnusega 65301:011:0018, suurusega 24 819 m². Kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa. Maaüksusele on Rae Vallavolikogu otsusega nr 247 11.05.2004 kehtestatud detailplaneering, millega planeeritav ala on muudetud elamualaks. Pääs planeeritavale alale olemasolevatelt kõvakatttega Betooni ja Jaama mänavatelt. Tallinn-Narva raudtee on planeeritavast maaüksusest ca 205 m kaugusel.

Territooriumi reljeef on lauge, keskelt kõrgem ja kaldega ida ja lääne suunas, absoluutkõrgused on vahemikus 36.30 – 38.50 m abs.

3. Planeeringuettepanek

Käesoleva tööga on ette nähtud planeeritava ala kinnistute ümberkruntimine ja sihtotstarvete muutmine planeeringualale korter-elamute rajooni moodustamiseks. Detailplaneeringu eskiis näitab täiendavalt:

- planeeritava ala kruntide ehitusõiguse
- planeeritava ala liikluskorralduse sh. parkimise põhimõtted
- planeeritava ala haljastuse ja heakorrastuse
- tehnovõrkude ja rajatiste paigalduse planeeritaval alal
- ehitiste vahelised kujud
- keskkonnakaitse abinõud
- muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

4. Hoonestus ja kasutustingimused

Maaüksusele on planeeritud korterelamute krundid. Edasisel detailplaneerimisel arvestada hoonete paigutamist krundile vastavalt päikese liikumise suuna järgi. Hooned projekteerida kruntidele tänavapoolse välisseinaga. Krundile on ette nähtud maksimaalselt ühe põhihoone, korterelamu, rajamine. Hoonete korruselisus antud planeeringu põhijoonisel. Kortere lamute krundid ei kuulu piiramisele piirdeaedadega.

Ühiskondliku kasutusega haljasala krundile rajada laste mänguväljak liivakasti ja ronimisredeli või redelitega. Laste mänguväljak piirata madala 1-1.2 m puitaiaga, vältimaks laste juhuslikku mänguhoos ekslemist tänavale. Platsile paigutada ka kõva kattega tänavakorvpalli väljak. Tänavakorvpalli plats kuulub piiramisele värvitud (must või roheline) võrkaia, takistamaks palli sattumist sõiduteele.

5. Planeeritava ala ehitusõigus

Planeeritava ala kruntide ehitusõigus on kantud detailplaneeringu põhijoonisele. Sealhulgas:

- a) krundi sihtotstarve
- b) hoone suurim lubatud kõrgus meetrites
- c) hoonestuse suurim lubatud ehitusalune pind
- d) suurim lubatud hoonete arv krundil
- e) krundi pindala
- f) krundi lubatav hoonestusala

6. Olulisemad arhitektuurinõuded

Arhitekturseid eritingimusi detailplaneering planeeritavatele kruntidele ette ei näe. Planeeritava ala krundid kuuluvad hoonestamisele kuni kolmekorruseliste kaasaegsetele tingimustele vastavate korterelamutega. Eesmärgiks on rajada mugav ja inimsõbralik elukeskkond. Hooned peaksid moodustama ühtse arhitekturse keskkonna, projekteerimisel on soovitatav arvestada lähipiirkonda varem projekteeritud/rajatud hoonete arhitekturseid lahendusi. Lubatud katusekalle vahemikus 0-15°. Fassaadide kujunduses soovitatav kasutada puitu ja heledaid krohvipindu. Eelistada lihtsaid ja selgeid vorme.

7. Liikluskoraldus ja parkimine

Kuna planeeritaval alal on kahepoolne ligipääs olemasolevatelt Jaama ja Betooni tänavatelt, siis detailplaneering uute ligipääsude rajamist üle teiste kinnistute ette ei näe. Pääs kruntidele on lahendatud planeeringuala sisestelt rajatavatelt tänavatelt. Kõik planeeringuala sisesed tänavad on kahesuunalised kahe sõidureaga tänavad. Planeeringuala läbiva tänavaga paraleelselt rajada jalakäiate ja kergliikluse jaoks eraldi tee. Sõidukite parkimine on ette nähtud moodustatavatel kruntidel arvestusega 1,5 parkimiskohta planeeritava korteri kohta. Teede äärde rajatakse murukattega haljasalad.

8. Keskkonnakaitse abinõud

Haljastus ja heakord

Hoonete projektide koostamise käigus anda hoonete asendiplaanil haljastuse idee-lahendus. Kuna planeeringualal märkimisväärne kõrghaljastus puudub, näha ette täiendav kõrghaljastus vastavalt planeeringu põhijoonisel antud ettepanekutele.. Teede äärde rajatakse murukattega haljasalad.

Keskkonnakaitse abinõud

Looduskeskkond on ressursiks mida tuleb kasutada säästvalt ja läbimõeldult. Eesti Vabariigi Põhiseaduse kohaselt on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ja hoiduma sellele kahju tekitamast. Vallaelanik osaleb ühise keskkonna loomises ka ise, austades naabreid ja hoolitsedes enda ümbruse ja heakorra eest. Krundi valdajal tuleb koguda krundil tekkivad jäätmed prügikastidesse või konteineritesse ning organiseerida nende äravedu. Äraveo osas tuleb sõlmida leping mõne seda litsentsi omava firmaga.

Kaitstavaid loodusobjekte ning muinsuskaitse objekte planeeringualal ei paikne. Detailplaneering ei tee ettepanekut maa-alade või objektide kaitse alla võtmiseks.

Planeeritava ala lähedusest möödub Tallinn-Narva raudtee trass, kaugus planeeritavast alast 205 m. Lähim suurem tee planeeritavale alale on Lagedi läbiv Tallinna ringteelt Raasikule viiv riigi tee. Vähim kaugus planeeritava alaga 152 m. Hoonete rajamisel soovitatav kasutada müra ja vibratsioonikaitse abinõusid.

9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval alal on võimaliku kuritegevuse riski vähendamise vajadust arvestades ette nähtud tänavavalgustuse rajamine.

Täiendavalt kuuluvad välisvalgustitega valgustamisele ridaelamute parkimisalad ja rajatav laste mänguväljak.

Korterelamute krundid ei kuulu piiramisele piirdeaedadega.

10. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Käesolevaga on lahendatud Harjumaa, Rae vald, Lagedi alevik Sepa III MÜ veevarustuse ja kanalisatsiooni võrgud detailplaneeringu mahus.

Planeeritava ala suurus on ca 2,7 ha, millele on planeeritud korruselamute maaüksused.

Veevajadus.

- $Q = 67,5 \text{ m}^3/\text{d}$;
- $q = 9 \text{ m}^3/\text{h}$
- $Q_{\text{tulek}} = 10 \text{ l/s}$

Planeeritavat ala läbib olemasolev veetorustik, mis tuleb tõsta planeeringuga ette nähtud transpordi maale. Tänav torustikud teha plasttorudest. Kinnistu piiridele paigaldada liitumispunktiks maakraanid.

Torustikule paigaldada 2 hüdranti.

Kanaliseeritavad heitveed.

- $Q = 67,5 \text{ m}^3/\text{d}$;

Planeeritavat ala läbib kanalisatsiooni isevoolu torustik, millele seada servituut As Elveso kasuks. Planeeritava ala Jaama tänava ääres olev kanalisatsiooni pumpla kuulub perspektiivis likvideerimisele. Antud pumpla ei võimalda kõigi uute korruselamute iseoolset kanaliseerimist. Seega tuleb vastavalt aleviku kanalisatsiooni arengukavale rajada teisele poole Jaama tänavat uus kanalisatsiooni pumpla, mida saab kasutada ka meie poolt käsitletava maa-ala kanalisatsiooni eelvooluks. Osad perspektiivsed elamud saab kanaliseerida ka olemasolevate torustike baasil. Rajatavad tänavatorustikud teha plasttorudest. Kinnistu piiridele paigaldada liitumispunktiks vaatluskaevud.

Sademete veed.

- $q = 100 \text{ l/s}$;

Planeeritava ala sademete veed saab koguda tänava maa-alale rajatavasse sademete kanalisatsiooni, mille eelvooluks on teisel pool Jaama tänavat paiknev Pirita jõgi.

11. Elektri- ja sidevarustus**Elektrivarustus**

Vastavalt käesoleva töö eriosadele on Sepa III maaüksusele planeeritud 8 korterelamu (korterite üldarvuga 150) arvutuslikud elektrilised võimsused hinnatud 450 kW.

Kasutatud pingesüsteem on 3/N~220/380 V 50 Hz/TN-C (3-faasiline vahelduvvoolu süsteem neutraaljuhiga).

Elamute arvutuslikud võimsused on määratud Elektrikontrollikeskuse juhendi EEI J2:1995 järgi.

Vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 63083 12.05.2005.a. on korterelamute elektripaigaldiste varustamine elektrienergiaga ette nähtud planeeritavast 10/0,4 kV komplektalajaamast. Komplekt-alajaam ühendada läbijooksvana 20 kV isolatsiooniga kaablitega „Loo-Lagedi” 10 kV fiidri masti nr. 90 ja „Raadio” 10/04 kV alajaama vahele. Olemasolev „Raadio” alajaam on „Loo-Maarjamõisa” 10 kV fiidri toitel. Planeeritavate 10 kV ühenduskaablite pikkus on ca 1200 m.

0,4 kV elektrivõrk maaüksusel on planeeritud kaabelliinidena. Kortерelamute elektritarbijate toiteks on elamute kruntide piiriridele ette nähtud transiitkilbid, mis on ühendatud alajaama 0,4 kV jaotlaga ringtoite skeemi järgi. Transiitkilpide juurde on paigaldatud elamute liitumiskilbid 2-tariifsete arvestitega ja peakaitsmetega. Liinid liitumiskilpidest kuni korterelamute peakilpideni ehitavad tarbijad.

Planeeritava maaüksuse piirides kulgevad 0,4 kV õhuliinid (ca 370 m) demonteerida. Nende liinide toitel olnud tarbijad (Jaama 4 korterelamu ja Jaama tn. õhuliin) ühendada 0,4 kV kaabelliinidega planeeritava alajaama toitele.

Pärast korterelamute projekteerimist ja võimsuste täpsustamist tuleb taodelda konkreetsed tehnilised tingimused.

Sidevarustus

Vastavalt Elion Ettevõtte AS-i telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 3783204 07.06.2005.a. on maaüksuse tänavatele planeeritud sidekanalisatsioon, millest teha sisestused igale korterelamule. Planeeritav sidekanalisatsioon ühendada Betooni tänava ääres oleva Lagedi RSS jaamaseadmete konteineriga.

Olemasolevad sidekaablid kulgevad planeeritaval maaüksusel piki Betooni tänava äärt ja Jaama tn. 4 korruselamu juurde. Need asendada sidekaablitega planeeritavas sidekanalisatsioonis.

12. Tänavavalgustus

Tänavavalgustus on ette nähtud kõrgrõhu-naatriumlampidega välisvalgustitega metallpostidel. Tänavavalgustuse liinid teha maakaablitega. Planeeritavad välisvalgustid ühendada alajaama juurde monteeritava lülituskilbi toitele.

13. Küte

Planeeritavale alale rajatavate elamute küte on planeeritud lokaalse keskkütte baasil. Detailplaneeringuga on jäetud teemaale reservmaa gaasi jaotusvõrgu projekteerimiseks.

Koostas

Sander Kask
Loov Arhitektid OÜ
GSM: 050 18 059
E-mail: sander.kask@mail.ee

Helde Roosnurm
insener
Mahero Elekter OÜ

Raivo Saidlo
Insener
VEKA OÜ