

OÜ TAKUMA PROJEKT

LASTEKODU TN. 42 TALLINN TEL. 600 90 19; 50 34 290

FAX 600 90 20 E-MAIL takuma@hotmail.ee

Töö nr. 0403RV-DP

Tellija: OÜ SEITSE VARA

RAE VALD LAGEDI ALEVIK

UUEKÄRSA KINNISTU

DETAILPLANEERING

Projekti juht: TIIT KÄÄR

Projekti autor: PAAVO KAIS

SISUKORD

Joonised:

DP1 TUGIPLAAN

DP2 KRUNDIJAOTUS- JA HOONESTUSPLAAN

DP3 INSENER-TEHNILISTE VÕRKUDE PLAAN

Seletav osa:

I osa Seletuskiri

II osa Detailplaneeringu lähtetingimused, Vallavalitsuse korralduse ära kiri

III osa Detailplaneerimise õiguse üleandmise lepingu ära kiri

IV osa Detailplaneeringu algatamisega seonduvad materjalid

V osa Tehnilised tingimused

VI osa Omandiõiguse ja katastrimaterjalid

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus.

Rae vallas Lagedi alevikus asuva Uuekärsa kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 16.09.2003.a. korraldus nr. 1039, mille alusel algatati detailplaneering ja kinnitati lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu projektis on arvestatud kinnisasja omaniku ettepanekuid, planeerimisseaduse sätteid ning tingimusi, mis lähtuvad detailplaneeringu lähtetülesandest.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ Geoterra poolt 2004.a. veebruaris teostatud geodeetilise mõõdistamistöö andmetel koostatud digitaalset alusplaani M 1:500 ja Geodeetiliste uurimistööde tehnilist aruannet.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Lagedi alevikus äri- ja tootmistegevuseks ettenähtud piirkonnas Tallinna Ringtee ja riigi tugimaantee 112 ristmiku piirkonnas Tehase tn. ääres.

Planeeritava ala moodustab Uuekärsa kinnistu, milline koosneb kolmest katastriüksusest kogupindalaga 8,0 ha maakasutuse sihtotstarbega maatulundusmaa.

Juurdepääs planeeritavale maa-alale on tagatud Tehase tn-lt ja Tallinna Ringteelt.

Planeeritav maa-ala on hoonestamata. Kõrghaljastus on planeeritaval maa-alal Tallinna Ringtee poolsel küljel.

3. Planeeritaval maa-alal kruntide moodustamine

Käesoleva töö eesmärgiks on olemasoleva kinnistu jagamine äri- ja tootmismaa kruntideks ning neid teenindavaks transpordimaaks. Antud eesmärgi realiseerimine tuleneb detailplaneeringu lähtetingimustest.

Detailplaneeringu projekti (vt. Krundijaotusplaani) kohaselt moodustatakse olemasoleva kinnistu jagamisel 15 uut kinnistut, milledest on 14 äri- ja tootmismaa kinnistud (sh. 3 alajaamade paigaldamiseks) ning 1 transpordimaa kinnistu.

Krundid moodustatakse pindaladega vahemikus – 4500 m² - 9500 m².

Transpordimaa kaudu toimub vajaliku juurdepääsu tagamine uutele kinnistutele ja veejuhtimiseks, samuti elektri- ja sidekaablite paigutamiseks.

Transpordimaa kaudu korraldatakse kogu planeeritava maa-ala sisemine logistika.

4. Kruntide hoonestustingimused ja ehitusõigused.

Käesoleva tööga on määratletud kruntide ehitusõigused ja ehituskeelualad, millised tulenevad naabritevahelistest tuleohutuskujadest. Hooned paigutada krundi ehitusalasse teega parralleelselt või risti.

Kruntidele on planeeritud ehitusõigusena -hoonestuse maksimaalne korruselisus (kuni 2 korrust), täisehitusprotsent (kuni 60%- sõltuvalt krundi pindalast) ja sõltuvalt ehitusala konfiguratsioonist ka lubatav hoonete arv (kuni 2 hoonet). Igale moodustatavale krundile on tagatud juurdepääs.

Määratletud on kruntide ehitusõigus, sh

a) üksikute ehitiste (ühe katuse all olevate ehitiste) lubatud suurim ehitusalune pind on kuni 6000m²

b) ehitiste lubatud kõrgused kruntidel on suurimaks kõrguseks lubatud kuni 12m.

5. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.

Hoonestuse planeerimisel tuleb arvestada, etteantud hoonestusalaga. Hoonestuse kavandamisel on lubatud kasutada äri- ja tootmishoonetele iseloomulike materjale (klaas, metal, plekk). Katused rajada soovitavalt täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega. Samuti võib katuse rajada lamekatuseks. Ehitise katusekalle peab olema vahemikus 0-15 kraadi ja katuse kogu ulatuses samasugune.

6. Haljastuse ja heakorra põhimõtteid.

Planeeritavale maa-alale on vajalik rajada täiendav kõrghaljastus. Rajatav kõrghaljastus võib koosneda antud piirkonnas kasvavatest puuliikidest (lepp, kuusk, mänd, kask, tamm).

Kruntide piirdeaiad tuleb lahendada selliselt, et need peavad omavahel sobima projekteeritavate hoonete tänavapoolses osas.

Olmeprügi konteinerid on vajalik paigaldada krundi territooriumile, piirdetara põhiteljest krundipoolsele küljele. Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema soovitavalt ühte tüüpi ja värvi.

7. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.

Planeerimisprojekti kohaselt on kinnistule planeeritud transpordimaa olemasolevalt teelt moodustatavatele kruntidele juurdesõiduks ja majandamiseks. Tee rajamine on vajalik samuti päästeteenuse tagamiseks.

Transpordimaale on planeeritud vastavalt Harju Teedevalitsuse ettepanekule 6.3 m laiune sõidutee koos 1.5m laiuste teepeenardega, s.o. 10 m laiuse muldkehaga tee. Teemaa laius on planeeritud magistraalsele teele 15m ja kogumisteele 12 m. Planeeritaval alal on soovitav sõidukiirus 40 km/h, mis tagab suurte veokite liiklemisel vajaliku liiklusohutuse,

Planeeritud tupiktee lõppu on vajalik rajada tagasipööramiseks ja päästeteenistustele 12x12 m suurune vabajuurdepääsuga plats.

Sadevee ärajuhtimiseks teekattelt tuleb sõiduteele anda kahepoolne põikkalle teepeenarde suunas. Planeeritaval alalt valgub sadevesi teepeenardelt olemasoleva tee juurde rajatavasse äravoolukraavi. Vastavalt Harju Maaparandusbüroo ettepanekule tuleks olemasolevad kraavitusüsteemid võimalusel säilitada ja veevoolu mitte takistada.

Kraavist toimub sadevee äravool isevoolselt magistraalsesse äravoolukraavidesse. Tee väljaehitamine toimub läbi teeprojekti. Teekate on tolmuva kate.

Vastavalt Harju Teedevalitsuse ettepanekule tuleb planeeringule kantud liikluskorralduse põhimõtetele vastavad nähtavuskolmnurgad hoida puhtad kõrghaljastusest.

8. Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajadus.

Veevarustuse, elektrivarustuse tagamiseks on vajalik isiklike kasutusõiguste seadmine nimetatud tehnovõrkude valdajate kasuks. Planeeritaval maa-alal on vajalik koormata krunt nr. 9 veejuhtimise ja liinipaigutamiseks isikliku kasutusõigusega millised tagaksid tehnovõrkude hoolduse ja avariide likvideerimise.

9. Insenervõrgud ja tehnorajatised

9.1. Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt lähteülesandele – AS Harbet kuuluva puurkaevu nr. 6522 katastri nr. 4467 asukohaga Tehase tn.4 baasil.

Puurkaevust on planeeritud veetorustik veetud kõikide planeeritud kinnistuteni läbi transpordimaa ja läbi moodustatava krundi nr.9. Liitumispunktis tagab AS Harbet veevooluhulga 100l/minutis ja ööpäevase veekoguse 10m³.

Olemasolev veetrass, milline toidab Killustiku 6,8,10 ja 12 kinnistuid kuulub likvideerimisele ja uue trassi planeerimisel on näidatud Killustiku 6,8,10 ja 12 kinnistute osas uus liitumispunkt.

Kanaliseerimisvõrkude rajatakse esimeses järjekorras hoonetest kogumismahutiteni. Soovitav on kasutada enne kogumismahutit setete eraldamiseks septikuid.

Kohaliku kanalisatsioonivõrgu väljaehitamisel ühendatakse lokaalne süsteem rajatavasse kanalisatsioonivõrku.

9.2. Tuletõrjerveevarustus

Vastavalt kehtivatele normidele on vajalik veekogus tuletõrjerveevarustuseks 30 l/s.

Detailplaneeringuga on ette nähtud tuletõrjerveevõtukohtade vastavad mahutid mahutavusega 200m³. Päästemaeti esitatud tingimusena on vajalik arvestada, et kui konkreetse krundi tuletõrje veevarustuse vajadus on suurem. Kui 200m³ tuleb krundi omanikul ehitusprojekteermise käigus ette näha täiendava veemahuti paigaldus oma krundil.

Tuletõrjerveevõtukohta tegevusraadiuseks on arvestatud 200 m. Veemahuti saab veetoite rajatavast veetorustikust ja olemasolevast toimivast puurkaevust. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud ligipääs tuletõrjeautodele.

9.3. Soojavarustus.

Hoonete kütmiseks kasutatakse maakütet, elektrit ja mõlemaid koos.

9.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt AS Harbet väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeritava ala varustamiseks on planeeritud Tehase tn. 7 alajaamast toitekaablite koridorid läbi krundi nr.9 ja uue maakaabelliini paigaldus. Elektrivõrgu tagamiseks on planeeritud kaabelliinid ringliinidena piki siseteed. Tagatud on peakaitsme võimsusega 1x(3x400)A.

Liitumispunkt madalpinge jaotusvõrguga on alajaamade kruntidel. Alajaama kruntidele paigaldatakse madalpinge jaotusvõrguga liitumiskilbid.

Tarbija rajab vastavalt oma vajadusele vastava liini liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi.

Tänavavalgustus planeeritakse terasmastidele paigaldatavate lahenduslampidega.

Tänavavalgustuse mastide kõrgus 3,0 - 5,0 m. Mastid tsingitud, teleskoop või kooniline toruprofiil. Valgusallikana kasutada metallhaliitlampi või naatriumlampi sooja valgusspektriga. Valgustimastid paigaldada ehituskrundile piirdeaia ja tänavafrondi vahele.

Valgustite mastide asukoha valikul on otstarbekas mastid paigutada võimalikult rohkem krundi sissepääsude lähedusesse, arvestades samal ajal mastide üldist sammu/rütm

Tänavavalgustusemastide vahe on ligikaudu 30- 35 m. Toide tänavavalgustusele lahendatakse maakaablitega.

9.5 Sidevarustus.

Sidevarustuse tagamiseks on planeeritud sidekaabli paigaldamiseks vajalikud koridorid.

10. KESKKONNAKAITSE , KESKKONNAMÕJUD JA KESKKONNAKAITSEABINÕUD

Objektide soojusega varustamiseks on ette nähtud kasutada maakütet ja/või elektrit.

Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema ühte tüüpi ja värvi ning peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel.

Taaskasutatavaid jäätmeid tuleb koguda liikide kaupa omaette mahutitesse. Võimaluse korral ja kui see osutub otstarbekaks, on soovitatav koguda eraldi ka klaas-, metall- ja plasttaarat ning teisi jäätmeliike. Taaskasutatavad jäätmed tuleb paigutada eraldi selleks ettenähtud mahutitesse.

Arvestatud on asjaoluga, et asumile peab olema tagatud optimaalne haljastus, lähtudes nii ökoloogilisest efektist, esteetilisest aspektist kui ka atraktiivsusest. Nii tasandub haljastuse ebaühtlane paigutus.

Käesolevas planeeringus käsitletakse haljastust võrdväärse elemendina linnakeskkonna tehilike elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval. Haljastuse säilitamise osas on tehtud ettepanek säilitada haljastust maksimaalsel võimalikul viisil, olenemata omandivormist. Haljastus ning selle struktuurielemendid muutuvad kõikide maakasutusviiside loomulikuks osaks. Maakasutusviiside kavandamisel on arvestatud haljastuse rajamisega algstaadiumist alates.

Kinnistute detailplaneerimise keskkonnamõjude hindamine

Detailplaneeringu keskkonnamõjude hindamisel on võrreldud variante:

1. Olemasolev olukord, midagi ei muudeta.
2. Planeeringuga ettenähtud muudatused.

Detailplaneeringuga ettenähtud muudatused.

Detailplaneeringuga antakse õigus olemasolevat kinnistut jagada 15. kinnistuks ja jagamise tulemusel antakse ehitusõigus äri- ja tootmishoonete rajamiseks.

Inserter-tehnilised võrgud so tarbevesi, elekter rajatakse ja ühendatakse olemasolevatesse võrkudesse. Autode parkimine lahendatakse igal krundil krundisisiselt.

Objekti soojusega varustamiseks on ette nähtud kasutada kas koos või eraldi vedelkütust, maakütet ja elektrit. Olmevesi kanaliseeritakse esialgu kogumismahutitesse.

Jäätmekava

Moodustatavatel kinnistutel paigaldatakse suletavad jäätmekonteinerid. Luuakse tingimused vajadusel prügi sorteerimiseks kohapeal, selleks tuleb paigaldada lisaks olmejäätmete konteineritele konteinerid paberijäätmete ning pakendijäätmete kogumiseks.

Olmejäätmete konteinerite tühjendamist teostatakse jäätmekaitluslepingu alusel jäätmeluba omava jäätmekäitlusettevõtte poolt üks korda nädalas.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

Järeldused ja ettepanekud.

1. Maa-alal tuleb järk- järguliselt rajada kõrghaljastus.
2. Rakendada prügi sorteerimist tekkekohas, paigaldada krundile vastavad prügikonteinerid jäätmete liigiti kogumiseks.
3. Võimaluse korral rajada tsentraalne reovee ärajuhtimise süsteem koos vajalike puhastusseadmetega

11. KRIMINAALPREVENTSIOON

Seoses asjaoluga, et kuritegevus on plahvatuslikult tõusnud, on loodud peale karistusõiguslike meetmete kasutamise ka kriminaalpreventsioon.

Kriminaalpreventsioon sisaldab endas kuritegude ärahoidmist, vältimist ja tõkestamist.

11.1 KRIMINAALPREVENTSIOONI EESMÄRK

Preventsiooni eesmärk on kõrvaldada kuritegevust põhjustavad soodustegurid, vähendada võimalusi kuritegelikuks käitumiseks, hoida ära või raskendada kuritegude toimepanemist. See on ühiskonna turvalisuse alus. Ainult politseile lootes ei ole kuritegude ennetamine tulemusrikkas.

11.2. KRIMINAALPREVENTSIOONI VAHENDID

Kurjategija paneb oma teo toime juhul kui selle sooritamise edukuses ei ole kahtlust, teades, et politseitöö väljavalitud piirkonnas ei ole tõhus ning puudub ümbruskonna jälgimine ("neighbourhood watch"). Samuti juhul, kui avastamis- ja jälitusriski väljavalitud piirkonnas peetakse väikeseks.

Käesoleva detailplaneeringuga sätestatud eesmärkide realiseerimisel on vähendatud planeeringu alal võimalike sissemurdmise ja vandalismi võimalusi.

Et vähendada potentsiaalse õigusrikkuja võimalusi kuritegu (vandalism ja sissemurdmine) toime saata, tuleb antud maa-ala hoonestamisel kasutada erinevaid turvameetmeid järgmiselt:

1. Välisüksed - paigaldada turvauksed ja turvalukud;
2. Paigaldada sissemurdmisele vastupidavad ukse- ja aknaraamid;
3. Esimesel korrusel kasutada vastupidavust tagava paksusega aknaklaase;
4. Hoonete avatäidetele juurdepääsud valgustada krundisiseselt;
5. Paigaldada hoonetele liikumisanduriga prozektorvalgustid eesmärgiga selle krundi osa valgustamiseks, mida pidevalt ei kasutata;