

RAE VALLAS, LAGEDI ALEVIKUS AURUSAUNA KINNISTU DETAILPLANEERING

TELLIJA: HELLE KANGRO

DETAILPLANEERING

Osakonna juhataja

Avo Liiva

Projekti juht

Avo Liiva

Projekteerija

Küllisamblik
Kalju Saard
Kaarel Roopalu

Töö nr I-4538-03
MTR EP 10466716-0001
EL 10466716-0001

Tallinn 2006

KÄESOLEVA DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEST VÕTSID OSA:

- | | | |
|----|-------------------------|-------------------------------|
| 1. | Projekti juhtimine | Avo Liiva |
| 2. | Planeering, arhitektuur | Külli Samblik |
| 3. | Insenerivõrgud | Kalju Saard
Kaarel Roopalu |
| 4. | Vertikaalplaneerimine | Kalju Saard |
| 5. | Geodeesia | OÜ GeoMetria |

SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Olemasolev olukord
 - 2.1. Asukoht
 - 2.2. Maa kuuluvus
 - 2.3. Maaüksuse üldiseloostus
 - 2.4. Haljastus
3. Planeerimislahendus
 - 3.1. Planeerimislahenduse eesmärk
 - 3.2. Planeeritava ala krundimine
 - 3.3. Planeeritava ala maabilanss
 - 3.4. Planeeritavate kruntide ehitusõigused ja arhitektuurinõuded
 - 3.5. Hoonete suletud brutopinna bilanss
 - 3.6. Kruntide ehitusõigus
 - 3.7. Hoonestus
 - 3.8. Haljastus ja heakorrastus
 - 3.9. Liikluskorraldus
 - 3.10. Vertikaalplaneerimine
 - 3.11. Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 3.12. Elektri- ja sidetehniline lahendus
 - 3.13. Keskkonnakaitse
 - 3.14. Tuleohutusabinõud
 - 3.15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
 - 3.16. Tehnilised näitajad

II LISAD

1. Rae Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks
2. Lähtetingimused Lagedi alevikus Aurusauna kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.

III JOONISED

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| 1. Situatsiooniskeem | |
| 2. Lähteplaan | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis (detailplaneering) | M 1 : 500 |
| 4. Insenerivõrkude koondplaan | M 1 : 500 |
| 5. Vertikaalplaneerimine | M 1 : 500 |

SELETUSKIRI
HARJU MAAKOND, RAE VALD, LAGEDI ALEVIK
AURUSAUNA KINNISTU DETAILPLANEERINGU ESKIIS

I ÜLDOSA

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus , 03.detsember 2002.a. nr.1181 detailplaneeringu algatamiseks.

Projekti koostamisel on arvestatud :

- Rae valla üldplaneering;
- Lagedi üldplaneering;
- Katastriüksuse plaan;

Planeeritava ala kohta koostas OÜ Geometria digitaalse topogeodeetilise maa-ala plaani M 1:500, 2003.a. , töö nr.T-808.

Ette on antud tehnilised tingimused elektri (Eesti Energia AS jaotusvõrgu Tallinna-Harju piirkond) ja side (Elion Ettevõtted AS) osas.

Projekti tellijaks on Helle Kangro .

II OLEMASOLEV OLUKORD

1. ASUKOHT

Planeeritava ala asukoht on Harju maakond Rae vald Lagedi alevik.

Planeeritav Aurusauna kinnistu asub Lagedi alevikus Pirita jõe ja Jüri tee vahelisel alal. Juurdepääs kinnistule on Põllu tänavalt ja Liiva tänavalt. Maa-ala jaguneb maatükk – I suurusega 0,9 ha ja maatükk – II suurusega 1,95 ha. Maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

2. MAA KUULUVUS

Kinnisturegistri registriosa nr. 63761 järgi on kinnistu “Aurusauna I” katastritunnusega 65301:003:0189 ja “Aurusauna II” katastritunnusega 65301:003:0190 omanik Helle Kangro.

3. MAAÜKSUSE ÜLDISELOOMUSTUS

Vaadeldav maa-ala on tasane, kerge tõusuga lääne suunas. Suures osas looduslik rohumaa ja metsamaa. Aurusauna I kinnistust on üle poole haritavat maad. Planeeritav maa-ala on piiratud idast Pirita jõega. Ala piirneb kirde- , kagu- ja lõunasuunas loodusliku rohumaa ning segametsaga. Edelasel, läände ja põhja jäävad üksikud elamud ümbritsetud õuemaa ja kõrghaljastusega. Õuealal on palju vana lagunenud tehnikat, mis on sinna lihtsalt roostetama jäetud.

4. HALJASTUS

0,73 hektarit Aurusauna II kinnistust on looduslik rohumaa, kus kõrg- ja madalhaljastus puudub. Pirita jõearne ala on metsamaa (0,54 ha). Vahetult jõe ääres kasvab paju ja lepa võsa ning mida rohkem jõest sisemaa poole, seda suuremaks ja jämedamaks puud muutuvad. Enamlevinud on kuused ja kased. Rohumaa ja metsamaa piirile jääb väga ilus kuuskede grupp. Aurusauna I kinnistu haljastus on tüüpiline vanadele taluhoonetele, kus maja ümbritseb suur kuusehekk. Õuealal kasvavad vanad õunapuud ja luuviljalised ning sirelid mis on võsastunud. Üksikult kasvavad suured kased, kuused ja mõni üksik mänd. Kinnistust moodustab üle poole haritav maa (0,59 ha.).

III PLANEERIMISLAHENDUS

1. PLANEERIMISLAHENDUSE EESMÄRK

- planeeritava ala kruntideks jagamine
- planeeritavate kruntide ehitusõigused
- arhitektuurinõuete kehtestamine hoonetele
- teede ja tehnovõrkude servituutide ning sanitaar-ja tulekaitsekujade määramine
- liikluskorralduse põhimõtted
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted
- tehnovõrkude lahenduste koostamine

2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAGAMINE

Detailplaneering maaüksusele “Aurusauna I” ja “Aurusauna II” jagab kinnistu kuueteistkümneks krundiks. Kümme neist saavad sihtotstarbeks elamumaa, üks jääb tootmismaaga krundiks, millele on planeeritud ehitada trafoalajaam. Üks krunt jääb üldkasutatavaks maaks Pirita jõe ääres kuhu on planeeritud ka mänguväljakutega puhkeala ning neli krunti jääb trantspordimaa alla.

Elamumaa krundid on suured üle 1200 m², v. a. krunt nr. 2 (1102 m²) ja krunt nr.5 (1184 m²). V.t. joonis nr. 3 (Põhijoonis)

3. PLANEERITAVA ALA MAABILANSS

a. katastriüksuste sihtotstarbed

Sihtotstarve	m ²	%
E	15542,0	54,5
L	2548,0	9,0
Ü	10350,0	36,3
T	60,0	0,2
Kokku:	28500,0	100,0

b. detailplaneeringu liigituse alusel

Sihtotstarve	m ²	%
EE	15542,0	54,5
L	2548,0	9,0
Ümr	10350,0	36,3
Th	60,0	0,2
Kokku:	28500,0	100,0

4. PLANEERITAVATE KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED

Joonisel nr.3 on antud kruntide kasutamise sihtotstarve, suurim korruselisus, ehitusalune pind ja hoonete arv krundil.

Hoonete välisviimistlus	- kivi, puit ja krohv
Katuseharja suund	- risti-paralleelne piiriga
Katuse kalle	- 20° – 45°
Hoonete suurim kõrgus meetrites	- 11 m
Piirded	- elamukruntide vahele vabakujuline piirdehekk koos võrkpiirdega (Hmax=1,5m), teeäärde puitlippa

5. HOONETE SULETUD BRUTOPINNA BILANSS

Katastriüksuse liik	Brutopind m ²	%
E	5440,0	99,5
T	30,0	0,5
Kokku	5470,0	100,0

6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Vaata järgnev tabel (järgnev leht) ja joonisel nr.3 .

7. HOONESTUS

Hoone asukoha valikul leida optimaalne lahendus, mis arvestab nii naaber hoonestusega, tehnorajatistega kui ka üksikelamu soodsa paiknemisega. Soovitavalt võiks üksikelamu paikneda ehitusjoonel. Eraldi seisev abihoone ei tohi asuda üksikelamust eespool.

Hoonestatava ala üksikelamute arhitektuur on oma põhiideedelt sarnane, kuid siiski püüda lahendada iga üksikelamu vastavalt looduslikest tingimustest ja planeeringulisest lahendusest lähtuvalt.

Soovituslikult kasutada välisviimistlusmaterjaliks laudist, krohvi või looduskivi. Katuse puhul kasutada kombineeritud lahendusi kald- ja lamekatusega. Katuse katematerjaliks soovituslikult kasutada katusekivi.

8. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Haljastuses tuleb säilitada maksimaalselt säilitamiskõlblik ja likvideerida võsa. Hoonestuse iseloomust lähtuvalt oleksid aiakujunduslahendused looduslähedased (maakivid, puidust aiainventar, pindakatvad igihaljad põõsad).

Krundid, mis jäävad looduslikule rohumaale, on soovitatav haljastada antud piirkonnale omase taimematerjaliga. Perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata (ka suureks kasvanuna) naaberkrunte päikesevalguse eest. Haljastus lahendatakse hoone projektiga.

Üldkasutatav mänguväljakutega puhkeala on mõeldud kohana, kus selle piirkonna lapsed ja ka täiskasvanud saaksid lõbusalt koos aega veeta. Mänguväljaku jõepoolsesse äärde võiks istutada tiheda vabakujulise heki ning kogu mänguväljak ümbritseda madalama piirdega, et takistada lastel vabalt jõeäärde pääsemist. Vabakujulised hekid on tugevad ja vastupidavad ning ei nõua erilist hooldamist. Samuti võiks istutada mõned okaspuud, sest siis on ka talvel rohelist ning kähbid on väga dekoratiivsed.

Üldkasutatava puhkeala üldine haljastuspõhimõte on selline, et oleks võimalikult kerge hooldada ning harmoneeruks ümbritsevaga.

Prügikonteinerid on kohustuslikud igal individuaalelamukrundil võimalikult sissepääsu lähedal, et tagada äravedu. Prügikonteineri alus peab olema maapinnast 10 sentimeetrit kõrgemal ja tugevast materjalist ning piisavalt valgustatud.

Kuna prügi kogumine peab toimuma sorteeritult, siis on ette nähtud koht, kuhu paigutada vastav konteiner. Antud konteiner oleks käsitleva elamupiirkonna ühiseks kasutamiseks.

9. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs käsitlevale alale toimub Jüri teelt (paralleelne Tallinna ringteega). Keerates Jüri teelt Põllu tänavale, pääseb Aurusauna kinnistu põhjaossa. Antud kinnistu põhjapoolne piir on ühine Põllu tänava maa-alla piiriga. Põllu tänavalt saab juurdepääsu üks planeeritav krunt ja säilib olemasolev pääs naaberkinnistule, Põllu tn.2.

Planeeritavat kinnistut läbib rajatav Liiva tänav, mis jagab kinnistu kaheks osaks. Planeeritavatele kruntidele on juurdepääsud lahendatud planeeritavalt teelt, mis ristub Liiva tänavaga. Planeeritava tee osa, mis suundub Pirita jõe poole on naaberkinnistu väljaarendamiseni tupiktee. Samuti on planeeritud tupiktee Liiva tänava ja Põllu tänava vahele jäävale kinnistuosale. Antud teeosa lõppeb ümberkeeramisplatsiga.

Kinnistu nr.16 on Liiva tänava trasside ja kõnnitee rajamiseks planeeritud maatükk.

Parkimiskohtade normatiivne vajadus on 2-3 kohta elamule. Parkimine on ettenähtud omal krundil. Planeeritud parkimiskohtade arv on 30.

10. VERTIKAALPLANEERIMINE

Detailplaneerimise mahus on antud teede telgesid pidi planeeritud teepinna kõrgusmärgid ja teede pikikalded. Samuti on antud põhilised teede põiklõiked koos kommunikatsioonide paigutusega. Maapinda jõepoolsel alal ei ole planeeritud tõsta.

11. VEEVARUSTUS, KANALISATSIOON JA DRENAAZ

Planeeritava ala veevajadus on ligikaudu $8 \div 9 \text{ m}^3/\text{d}$; 1,5 l/s. Veega varustamiseks on aluseks võetud OÜ VEKA Inseneribüroo poolt 2002.a. koostatud veevõrgu arenguprojekt. Vastavalt sellele on Jüri tee ja Kangilaski tänava ristmikule (Kangilaski 10) kavandatud ordoviitsium-kambriumi veekihi II astme pumpla ning kinnistut läbivale Liiva tänavale veemagistraal.

Planeeritavate elamute toiteks rajatakse sisetänavatele torustik, mis ühendatakse Liiva tänavale Suurkivi ja Kuusepajuranna detailplaneeringuga (Põllu tänava pikendusel) varem kavandatud torustikuga.

Teede ristmiku lähedusse tuleb paigaldada tuletõrjevee hüdrant tagamaks tuletõrjevett 5 l/s. Pirita jõe lähedusse on planeeritud tuletõrje veevõtukoht.

Reoveed igal krundil on planeeritud koguda kogumismahutisse, kust vastavalt täitumisele toimub väljavedu.

Perspektiivis, kui tekib reovetele eelvool, on kavandatud välja ehitada tänava kanalisatsioonitorustik ning pumbajaam koos survetorustikuga.

Planeeritud tänavale on ette nähtud rajada drenaaž suubumisega Pirita jõkke. Tänav drenaažist on planeeritud ühendusharud ka kruntidele. Nimetatud drenaažitorustik on eelvooluks ka olemasolevatele Trummi maaüksuse poolt tulevatele ning Pirita jõkke suunduvatele maa-ala kuivendusdrenaažidele.

Enne kruntide hoonestamisele asumist tuleb uputuste vältimiseks esmalt välja ehitada uus drenaažitorustik.

12. ELEKTRIVÄLISPAIGALDISE OSA

ELEKTRIVARUSTUS

Harju maakonna Rae valla Lagedi asula Aurusauna kinnistu detailplaneering annab ehitusõiguse 10 väikeelamu ehitamiseks.

Arvutusliku elektrihoormuse määramisel on väikeelamutes (a' 180 m²) arvestatud järgmise elektrifitseerimise tasemega :

- elektripliit

- elektrikeris
- osaline elekterküte (50 % maksimaalsest)
- elektriline soojaveearustus

Planeeritud teed ja juurdepääsutee on ette nähtud valgustada. Planeeritud ala elektrikoormus eeltoodud tingimustel on 110 kW.

Olemasolevaid väikeelamuid (2 tk) toidetakse Lagedi Haigla alajaama 0,4 kV õhuliinilt.

Uute tarbijate elektrivarustuseks ehitatakse vastavalt tehnilistele tingimustele N° 44339; 09.03.04. trafoalajaam, trafoalajaama toitvad 10 kV kaabelliinid ja tarbijaid toitvad 0,4 kV liinid.

Trafoalajaam ehitatakse ühetrafose komplektalajaamana (nn trafoboks) moodustatud liiklusmaale – krundita. Trafoalajaama toiteks ehitatakse 10 kV kaabelliinid läbijooksvana Lagedi Haigla ja Kangilaski alajaamast.

Madalpingeliinid ehitatakse kaabelliinidena pinnases koos transiit- ja liitumiskilpidega.

Säilib Põllu tn. ääres oleva väikeelamu sisestusõhuliin.

Kõik teised tarbijad sh üks olemasolev väikeelamu võetakse ehitatava trafoalajaama toitele.

Elektrivarustussüsteemi ehitab välja Eesti Energia AS Jaotusvõrk elektri ühendusmaksu arvel kaasates selleks vajaduse korral ka omi vahendeid.

TÄNAVAVALGUSTUS

Ehituses oleva Liiva tee valgustus lahendatakse teeprojekti tänavavalgustuse osas.

Planeeritava kinnistu tee valgustamiseks kasutatakse kõrgsurve Na-lambiga valgusteid lambi võimsusega 70÷100 W. Valgustid kinnitatakse 4÷8 m kõrguste terasmastide külge.

Tänavavalgustusliin ehitatakse kaabelliinina pinnases. Tänavavalgustuse toide lahendatakse edasisel projekteerimisel.

SIDEVARUSTUS

Harju maakonna Rae valla Lagedi asula Aurusauna kinnistu perspektiivne telefoniabonentide arv on 10 (10 väikeelamut).

Telefoniabonendi all on mõeldud kas telefoni-, andmeside- või nende ühisliine.

Planeeritud maa-ala üks väikeelamu omab telekommunikatsiooni sisendit.

Uute väikeelamute sidevarustuseks paigaldatakse piiritlus-jaotuskapp planeeritava ala piirile ja sealt jaotuskaablid iga väikeelamuni.

Olemasolevale väikeelamule ehitatakse uus sisestusliin, kuna olemasolev jääb tee ja moodustatud väikeelamu krundi sisse.

Põllu tänava äärse väikemaja telekommunikatsiooni ühendus ehitatakse Põllu tänava ehitatavalt sideliinilt.

Välise sideühenduse alates telefonijaamast või peajaotuskapist kuni piiritlus-jaotuskapini lahendab Elion Ettevõtte AS peale liitumistaotluste saamist ja liitumistasude maksmist.

Teleprogrammide vastuvõtt lahendatakse individuaalsete vastuvõtuseadmete (SAT-TV) abil.

13. KESKKONNAKAITSE

Planeeritav ala asub Lagedi alevikus Pirita jõe ääres, üks osa looduslikul rohualal ja teine väiksem väikeelamute vahel. Antud piirkond on väikeelamute maa-ala ja seega tulevikus ei ole ette näha uusi saaste- ja mürallikaid.

Kruntide ehituskeelualade määramisel on arvestatud kaldakaitsevööndi ehituskeeluala piiriga ning samuti teekaitsevööndi ulatusega.

Planeeritav ala on suuremalt jaolt looduslik rohumaa ja seega elamuehitusega ei kaasne märkimisväärt puude mahavõtmist.

Lagedi alevik jääb osaliselt lennukoridori alla, kuid planeeritav ala jääb umbes 1000 m kaugusele äärmisest müra 50dB joonest praeguse seisuga ja 2015 aastaks suureneb vahemaa veelgi. Müra normimise kohaselt on planeeringu ala II kategoorias, kus liikluse müra on 50 dB päeval ja öösel 40dB. (vt. lisad nr. 1 ja nr. 2).

Regulaarsest liiklusest tekitatud müra ei ulatu üle normaaltasemest. Planeeritav ala jääb raudteest umbes 600m kaugusele ja alevikust mööduvast maanteest 1000 m kaugusele.

14. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneerimisprojekti on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis lubab hooned ehitada minimaalse tuleohuklassiga TP3. Kui on vajadus ehitada erinevate kinnistute hooned piirile lähemale või ühele kinnistule ehitatakse mitu hoonet, tuleb lähtuda kehtivatest tuleohutuseeskirjadest ("Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusenõuded" VVM nr.325).

Teede ristmiku lähedusse tuleb paigaldada tuleohutuse hüdrant tagamaks tuleohutuse veevõtt 5 l/s. Pirita jõe lähedusse on planeeritud tuleohutuse veevõttukoht.

Tuleohutustehnika juurdepääs hoonetele on tagatud.

15. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Elamupiirkonnas vähendab kuritegevust ala koosluse mitmekesisustamine. Elava kasutusega ala vähendab kuritööhirmu. Näiteks luues tühjale üldmaale ka laste mänguplatsid, mis kutsuvad ala laste mängupaigana kasutama.

Hoonete sissekäigud on ühendatud peamise teega vahetult.

Eraautode parkimine on lahendatud omal krundil, mis vähendab autodega seotud kuritegude riski.

Planeeritaval alal olev tee on valgustatud, mis vähendab sissemurdmiste, vägivalla ja süütamise riske ning vandalismiakte.

16. TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	28500,0 m ²	
Planeeritava ala maa bilanss:		
Elamumaa (E)	15542,0 m ²	54,5%
Tootmismaa (T)	60,0 m ²	0,2%
Trantspordimaa (L)	2548,0 m ²	9,0%
Üldmaa (Üm)	10350,0 m ²	36,3%
Suletud brutopind kokku	5470,0 m ²	
Suletud brutopinna bilanss:		
Elamud	5440,0 m ²	
Tootmishoone	30,0 m ²	