

KINNITAN
Rae Vallavolikogu

.....
“.....”2005

TELLIJA: Luule Sõõru

Lagedi aleviku Jüri tee 14 kinnistu detailplaneering

OÜ Disarek
Keila 2005

Tegevdirektor: Siiri Hunt
Dipl. arhitekt: Siiri Hunt

Eessõna

Planeering on koostatud Luule Sõõru tellimusel. Luule Sõõru esindab Kaspar Rossonit, kes on planeeritava kinnistu omanik.

Töö eesmärgiks on elamukruntide moodustamine Lagedi alevikus asuvale Jüri tee 14 kinnistule (kü 65301:003:1960, registriosa 22679, sihtotstarve "Maatulundusmaa").

Kinnistu suurus on 3,48 ha. Planeeringuga käsitletakse osa kinnistust ning selle lähiümbrust. Planeeringuala suurus on ca 2 ha.

Planeeringu koostamise alused on:

- Rae Vallavalitsuse korraldus nr 222, 04.03.2003.a "Lagedi aleviku Jüri tee 14 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähtetingimuste kinnitamine";
- Lähtetingimused Lagedi aleviku Jüri tee 14 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks;
- koostamisel olev Rae valla üldplaneering;
- Lagedi aleviku üldplaneering (1982.a);
- Elion Ettevõtted AS-i telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 2741280, 30.01.2004.a;
- Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harjumaa piirkond tehnilised tingimused nr 42559, 03.02.2004.a ja 42559-1, 20.02.2004.a;
- Rae valla ehitusmäärus;
- Planeerimisseadus.

Planeeringus on:

- jagatud Jüri tee kinnistu planeeritav osa eramu- jm kruntideks ning määratud kruntide ehitusõigused ja ehituskeelualad;
- tsoneeritud tänava-alad, antud liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted;
- määratud tehnorajatiste paigutus;
- määratud tuleohutuse, keskkonna- ning tervisekaitse ja kuritegevuse ennetamise abinõud;
- tehtud ettepanekud kinnisomandite kitsendusteks;
- esitatud arhitektuursed nõuded ja soovitused, piirdeaedade kujundustingimused;
- antud haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Sisukord

Seletuskiri

Sissejuhatus

1. Olemasolev olukord
2. Üldlahendus
3. Krundid ja ehitusõigused
4. Tänavad, liiklus ja parkimine
5. Tehnovarustus
6. Tuleohutus, keskkonna- ja tervisekaitse, kuritegevuse ennetamine
7. Kinnisomandi kitsendused
8. Haljastus ja heakord

Joonised

1. Asend M 1:10 000
2. Tugiplaan M 1:500
3. Detailplaan M 1:500
4. Krundijaotusplaan M 1:2 500

Kooskõlastused

Lisad

1. Rae vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta
2. Lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks
3. Elion Ettevõtted AS-i tehnilised tingimused
4. Eesti Energia AS-i tehnilised tingimused
5. Väljavõtted kinnistusregistrist
6. Avalikustamise dokumendid
7. AS Elveso 09.05.2005.a kiri

Sissejuhatus

Planeeringu alusena on kasutatud OÜ Geolander poolt koostatud maa-ala plaani M 1:500, 25.04.2003.a (töö nr T-301/2003).

Tehnilised tingimused väljastasid Elion Ettevõtted AS, Eesti Energia AS-i JV Tallinn-Harjumaa piirkond (vt lisad 3, 4).

Lähteülesandes ettenähtud veevarustuse lahendamine naaberpuurkaevu baasil osutus keerukamaks küsimuseks, kuid on leidmas lahenduse koostöös AS-iga Elveso.

1. Olemasolev olukord

Jüri tee 14 kinnistu (kü 65301:003:1960, reg nr 22679, Maatulundusmaa, pindala 3,48 ha) asub Rae vallas Lagedi alevikus ja Karla külas Jüri tee ja Tallinna ringtee vahel.

Planeeringualaks on Lagedi alevikus olev osa ja selle lähiümbrus (vt ka joonised 1 "Asend" ja 2 "Tugiplaan").

Jüri tee 14 planeeritav osa piirneb järgmiste maaüksustega:

- idast Karla küla/T-11112 Lagedi-Jüri maaüksusega (kü 65301:003:0264, Transpordimaa);
- põhjast Jüri tee 12 kinnistu (kü 65301:003:1720, reg nr 20385, Elamumaa) ja Võsassauna maaüksusega (kü 65301:003:0183, Maatulundusmaa);
- lõunast Pärna kinnistu (kü 65301:003:0430, reg nr 817, Elamumaa) ja Papli kinnistuga (kü 65301:003:0420, reg nr 818, Elamumaa);
- läänest Mätliku I kinnistu (kü 65301:003:0017, reg nr 33326, Maatulundusmaa), Onnisauna kinnistu (kü 65301:003:0371, reg nr 467, Põllumajandusmaa) ja jätkuvalt riigi omanis oleva maaüksusega.

Planeeringuala kujundavad Jüri tee ääres paiknev majapidamine (aiaga piiratud õu elamu ja kahe kõrvalhoonega) ja seda ümbritsev rohumaa üksikute puudega. Maa-ala ületab 10 kV õhuliini, kinnistu kagunurgas asub mastalajaam. Maapind on tasane, kõrgused on vahemikus 36,99...38,32 m.

Piirkonnas on elektri- ja sidevõrk, puuduvad ühisveevärk ja -kanalisatsioon ning tänavavalgustus.

Vastavalt koostamisel olevale Rae valla üldplaneeringule on tegemist elamupiirkonnaga. Äsja valmis Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava.

2. Üldlahendus

Planeeringuga kavandatakse Lagedi alevikku uue tänava ja elamutegrupi rajamist (vt joonis 3).

Kinnistu Karla külasse jääv osa jääb reservi, kuid sellel nähakse tulevikus võimalikku edasiarengut nii elamupiirkonnana (Lagedi aleviku poolses osas) kui ka tootmistsoonina (Tallinna ringtee ääres, vt ka joonis 1).

Planeeringuga on ette nähtud veevarustuse ja perspektiivis ka kanalisatsiooni rajamine arendatava ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil ning elektrivõrkude ümberehitamine (10 kV õhuliini asendamine maakaabliga uues tänava-alas ning mastalajaama asendamine trafoboksiga).

3. Krundid ja ehitusõigused

Planeeringuga on kavandatud seitse elamukrunti (sh üks säilitatava majapidamisega), üks krunt alajaamale, maaüksus tänavale. Ülejäänud osa Jüri tee 14 kinnistust on jagatud tellija soovil kolmeks osaks, kuid need ei ole käesoleva planeeringu objektid.

Krundijaotus on esitatud joonistel 3 ja 4. Kruntide ehitusõigused ja ehituskeeluvööndid* on antud joonisel 3. Piirangutest loe ptk 7 “Kinnisomandi kitsendused”.

Kruntide ehitusõigused jm näitajad:

Krundi nr	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Suurim hoonete arv	Suurim ehitusalune pind (m ²)	Suurim täisehitusprotsent	Suurim elukorruste arv	Suurim kõrgus harjani (m)	Piiranguid põhjustavad objektid või asjaolud
1	2000	Elamumaa	1 eramu + 1 abihoone	200	10%	2	10	0,4 kV õhuliin
2	1500	Elamumaa	1 eramu + 1 abihoone	200	13%	2	10	-
3	1317	Elamumaa	1 eramu + 1 abihoone	200	15%	2	10	-
4	1433	Elamumaa	1 eramu + 1 abihoone	200	14%	2	10	10 kV õhuliin
5	1515	Elamumaa	1 eramu + 1 abihoone	200	13%	2	10	-
6	1509	Elamumaa	1 eramu + 1 abihoone	200	13%	2	10	-
7	2874	Elamumaa	1 eramu + 1 abihoone	360	13%	2	10	0,4 kV õhuliin, sidekaabel
8	1972	Transpordimaa	0	0	0	0	0	avalik, st tänav
9	44	Tootmismaa	Mastalajaama asendamine trafoboksiga					-
10	9609	Maatulundusmaa	0					10 kV õhuliin
11	749	Maatulundusmaa	0					tee, kraav, rajatav vee- ja kanal. torustik
12	10236	Maatulundusmaa	0					kraav

Ettepanek on rajatava tänava ala munitsipaliseerida.

*Märkus: krundi “ehituskeeluvöönd” (joonisel 3) on käesolevas planeeringus ala, kuhu ei tohi püstitada hooneid (“hoone” Ehitusseaduse mõistes).

4. Tänavad, liiklus ja parkimine

Planeeringuala hõlmab Jüri tee (riigimaantee T-11112 “Lagedi-Jüri”) piirnevat lõiku ja rajatavat tänavat (vt joonis 3).

Mõlemad sõiduteed on kahe-suunalised. Joonisel 3 on Jüri tee projektlaiuseks näidatud 6 m, rajataval teel 5 m. Viimane rahuldab kiirusel 30 km/h liikluskoosseisu veoauto+sõiduauto. Koos tugipeenardega on Jüri tee projektlaiuseks 7 m ja rajataval teel 5,5 m (vt teede ristlõiked joonisel 3).

Kuna rajatav tänav on tupiktänav (pikkus veidi alla 140 m), tuleb selle lõppu rajada tagasipöördekoht. Elamupiirkonna edasiarendamisel tuleb tee kavandada läbisõidetavaks.

“Lagedi haigla” bussipeatus tuleb nihutada rajatavast ristmikust min 20 m kaugusele.

Eeldatava liiklussageduse tõttu ei ole rajataval tänaval vaja eraldi jalgteed. Jüri teel tuleks jalakäijate ja jalgratturite liiklus autoliiklusest eraldada, kuna Jüri tee autoliikluse sagedus ületab 150 autot ööpäevas (Maanteeameti 2003.a liiklusloenduse andmetel 342 autot ööpäevas).

Kergliikluse tee asukoht tuleks lahendada kogu tee ulatuses tervikuna arvestades ka ühistranspordi korraldust.

Sõiduteed on kavandatud ilma äärekivideta – vihmaveed suunatakse teede kalletega kõrvalolevatele haljasaladele.

Juurdepääsud uutele eramukruntidele võib rajada vaid rajatavalt tänavalt.

Elamutega seonduv parkimine tuleb lahendada kruntidel – normatiivne parkimiskohtade arv krundil on 2.

Teede ristmikul tuleb tagada nähtavus 80 m peateele (Jüri tee, projektkiirusel 40 km/h) ja 10 m kõrvalteele (rajatav tee).

Jüri tee (riigimaantee) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 m. Rajatava tänava kaitsevöödi laius on 5 m teemaa piirist.

Riigimaantee teemaale ehitusloa taotlemisel tuleb esitada vastav projekt koos ehitusaegse liikluskorralduse projektiga.

5. Tehnovarustus

Veevarustus ja reovete kanalisatsioon

Vastavalt AS Elveso 09.05.2005.a kirjale (vt lisa 7) on rajatavale tänavale planeeritud veetorustiku ja perspektiivis reovete kanalisatsiooni rajamine, mis ühendatakse piirkonnas arendatava ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Ühenduskoht on kas Jüri teel või põlluvaheteel (vt joonised 1 ja 3) olenevalt, kus piirkonnas enne ühisveevärk ja -kanalisatsioon välja arendatakse. Tagasipöördekohta rajatakse tuletõrje veemahuti. Esialgu tuleb kruntidele paigaldada reovete kogumismahutid, mida regulaarselt tühjendatakse. Veevarustusrajatistest tulenevatest kitsendustest ja servituutidest loe ptk-s 7.

Elektrivarustus

Vastavalt Eesti Energia AS-i JV Tallinn-Harju piirkond tehnilistele tingimustele nr 42559, 03.02.2004.a ja nr 42559-1, 20.02.2004.a (vt lisa 4) tuleb elamugrupi elektrivarustuseks Lagedi Haigla 160 kVA trafoga 10/0,4 kV mastalajaam asendada 250 kVA trafoga 10/0,4 kV trafoboksiga. Viimasest rajatakse Al-240 mm² ristlõikega 0,4 kV kaabelliin ringtoitena. Kruntide vahelistele piiridele sõidutee äärde on ette nähtud transiit- ja mitmekohalised liitumiskilbid. Lagedi Haigla mastalajaama olemasolevad tarbijad siduda uue trafoboksi toitele. Trafoboksile on planeeritud krunt. Kaabelliinid on planeeritud tänava-alasse (avalik kasutus) sõidutee ja kruntide vahele.

Planeeritud trafoboksi toide on ette nähtud Jüri-Vaskjala 10 kV fiidri Kopli haruliini mastilt nr 32 24 kV isolatsiooniga Al-120 mm² kaabelliiniga piki sõidutee äärt väljaspool sõiduteed. Lagedi haigla haruõhuliini mastid nr 30 kuni 31A likvideeritakse.

Jüri-Vaskjala 10 kV fiider tuleb siduda SAX-70 mm² juhtmetega õhuliini abil Kopli mastalajaama mastilt nr 41 Loo-Lagedi 10 kV fiidri mastiga nr 88 piki sõidutee äärt väljaspool sõiduteed. Raudteest üleminek tuleb teostada Al-120 mm² 24 kV isolatsiooniga kaabelliiniga. Jüri-Vaskjala 10 kV fiidri Külma mastalajaama haruliini mastile nr 17 on ette nähtud lahklüliti lahutuskoha teostamiseks (vt AS Eesti Energia skeemid lisa 4).

Elektrirajatistest tulenevatest kitsendustest ja servituutidest loe ptk-s 7.

Side

Vastavalt Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 2741280, 30.01.2004.a, (vt lisa 3) on reserveeritud kaablitrass rajatava tänava alasse lähtudes kaablijaotuskapist LAG 117. Sisestus uutele elamutele on ette nähtud maakaabliga.

Tööprojekti koostamisel võtta konkreetsed tehnilised tingimused maaüksuse sidelahenduse projekteerimiseks.

Siderajatistest tulenevatest kitsendustest ja servituutidest loe ptk-s 7.

Küte

Hoonete küte lahendatakse individuaalselt.

Välisvalgustus

Uuele tänavale rajatakse tänavavalgustus, mis teostatakse maakaabli ja 5 m kõrguste valgustipostidega vahekaugustega max 30 m.

6. Tuleohutus, keskkonna- ja tervisekaitse, kuritegevuse ennetamine

Tuleohutus

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada projekteerimisnormidega EPN 10 "Ehitiste tuleohutus".

Rajatava tee lõppu rajatakse tagasipöördekoht ja tuletõrje veemahuti 54 m³. Rajatavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3 (krundil 5 TP1 veevõtukoha läheduse tõttu). Tule leviku piiramiseks on ette nähtud ehituskeeluvöönd 5 m krundi piirist.

Keskkonnakaitse

Rajatavad hooned ei kujuta endast ohtu keskkonnale. Reoveed suunatakse kruntidele paigaldatavatesse kogumiskaevudesse, mida perioodiliselt tühjendatakse. Rajatava tänava alasse on edaspidi võimalik rajada reovete kanalisatsioon.

Sajuveed suunatakse teede ja platside kalletega haljasaladele.

Tervisekaitse

Planeeritavad elamukrundid asuvad Lagedi aleviku eramute piirkonnas (ka koostamisel oleva üldplaneeringu kohaselt on tegemist suurema elamupiirkonnaga).

Rajatavad elamud saavad vee aleviku rajatavast ühisveevärgist, reoveed suunatakse kogumiskaevudesse. Rajatava tänava alasse on edaspidi võimalik rajada reovete kanalisatsioon.

Võimalikuks välismüraallikaks planeeringualal saab olla Jüri tee ja ka Tallinna ringtee liiklus. Müra taotlustaseme määramisel planeeringualal (II kategooria, Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a määrus nr 42) on lähtutud liikluse müra ekvivalenttasemest $L_{pA,eq,T}$ päeval 55 dB ja öösel 45 dB. Kui teede müratase ületab taotlustaset, tuleb ette näha järgmised mürakaitsemeetmed mürataseme alandamiseks:

- Tallinna ringtee äärde kõrghaljastuse rajamine (ringtee asub planeeringualast ~700 m kaugusel, vt joonis 1);
- Jüri tee äärsetel kruntidel rajada kõrghaljastus elamu ja sõidutee vahele. Krundi 1 elamu võiks paigutada ka teest võimalikult kaugemale. Vajadusel tuleks suurendada hoonete akende ja välisseinte müratakistust.

Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse ennetamise seisukohalt on hea, et praegune tühjalt seisev ala saab elamukruntide tekkimisega rohkem omanikke, mis distsiplineerib kahtlast kontingenti. Peremehetundega kaasneb ala heakorrastamine. Turvalisust suurendavad ka orienteerumist hõlbustavate korralike teede, jalgteede rajamine, tänavasiltide, viitade ja tänavavalgustuse paigaldamine.

7. Kinnisomandi kitsendused

Tehnorajatistest tulenevad kitsendused

Krundil 1 on 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd ning servituudi vajadus AS Eesti Energia kasuks 2 m mõlemale poole.

Krundil 7 on:

- 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd ning servituudi vajadus AS Eesti Energia kasuks 2 m mõlemale poole;
- sidekaabli kaitsevöönd ning servituudi vajadus Elion Ettevõtted kasuks 2 m mõlemale poole.

Kruntidel 4 ja 5 on 10 kV õhuliini kaitsevöönd 10 m.

Krundil 10 on 10 kV õhuliini kaitsevöönd 10 m ja servituudi vajadus õhuliini teenindamiseks AS Eesti Energia kasuks 5 m mõlemale poole.

Veetorustiku rajamisel on krundil 10 :

- veetorustiku ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 2 m mõlemale poole;
- servituudi vajadus veetorustiku ja kanalisatsiooni teenindamiseks AS Elveso kasuks (6,2 m laiune koridor, vt joonis 3).

Teedest tulenevad kitsendused

Krundid 1, 7, 8 ja 9 asuvad riigimaantee 50 m laiuses kaitsevööndis (arvestades sõidutee äärmise raja teljest). Kruntidel 1-7 on rajatava tänava 5 m laiune kaitsevöönd (arvestades teemaa piirist).

Kaitsevööndis kavandatavad ehitustegevused tuleb kooskõlastada vastava rajatise (tee, tehnorajatis) omanikuga.

8. Arhitektuur, haljastus ja heakord

Arhitektuur

Nõuded ja soovitused arhitektuurile ning piirdeaedade kujundustingimused on esitatud joonisel 3.

Haljastus

Kruntide haljastuse küsimused lahendada projektistaadiumis.

Puuderivi võiks olla kruntidel kahel pool rajatavat tänavat (tänavalasse ei mahu). Eelistada võiks väikesi lehtpuid (3...15 m).

Puudegrupid tuleks vajadusel rajada mürataseme alandamiseks Jüri tee äärde ning krundi 4 ja 5 Tallinna ringtee poolsesse ossa lagedast alast eraldamiseks.

Heakord

Projektistaadiumis lahendada prügikonteineri(te) asukohad. Jäätmed tuleb likvideerida vastavalt Rae valla jäätmehoolduskirjale.

Kooskõlastused