

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Omaniku Taavi Tederi taotlus.
- LÄHTETINGIMUSED Lagedi aleviku Tolmisauna kinnistu detailplaneeringu koostamiseks (vastavalt Rae Vallavalitsuse 05. aprill 2005 korraldusele nr 414)

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Lagedi aleviku Tolmisauna kinnistu jagamine kuni kuueks pereelamukrundiks, maakasutuse sihtotstarbe muutmine ning uutele kruntide ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine. Lahendatakse kruntidele juurdepääs ja varustamine tehnovõrkudega.

1.3 Varem koostatud geodeetilised alusplaanid, uuringud, planeeringud

1. Rae valla koostamisel olev üldplaneering
2. Lagedi aleviku üldplaneering (kehtestatud 1982)
3. Katastriüksuse plaan.
4. Geodeetiline alusplaan (Kaarli maamöödubüroo 2005 töö nr. G-985)

2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASEND JA ISELOOMUSTUS.

2.1. Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeritav kinnistu asub Harju maakonnas, Lagedi alevikus. Aleviku üldplaneeringu järgi on planeeritav kinnistu ette nähtud ühepereelamute ehitamiseks. Planeeritav maa-ala paikneb Jüri tee ääres, Kopli ja Põllu tänavate vahelisel lõigul. Juurdepääs planeeritavale alale on Jüri teelt, mis on üks aleviku põhitee.

Planeeritav ala moodustub täielikult Tolmisauna kinnistust. Kinnistu katastritunnus on 65301:003:0215, maakasutuse sihtotstarve on praegu maatulundusmaa ja suurus on 11242 m².

Kinnistu on eraomandis, mille omanik on Taavi Teder.

2.2 Planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus

- Planeeritava ala suurus on ca 1,2 ha
- Sihtotstarbeks on maatulundusmaa

- Planeeritav ala on hoonestamata. Maad on varasemalt kasutatud loodusliku rohumaana.
- Tehnovõrgud uusehituseks puuduvad

3. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

3.1 Planeeritava ala krundijaotus

Detailplaneering kehtestab Tolmisauna kinnistu sihtotsatarbe muutmise elamumaaks, mille alusel antud kinnistul moodustatakse kuus elamukrunti. Planeeritav ala asub Lagedi alevikus, kus Tolmisauna kinnistu idapoolses servas kulgeb Jüri tee.

Planeeritav ala jaotatakse 6 krundiks millest viis on väikeelamu maa-ala ja üks transpordimaa. Elamukruntide keskmiseks suuruseks jääb 1500 m². Transpordimaa tagab juurdepääsu kruntidele positsiooniga 1,2,3,4,5. Juurdepääsutee kulgeb mööda Tolmisauna kinnistu lõunapoolset külge.

Kruntidele on määratud ehitusõigus, ehitusalused pinnad, täisehituse ulatus, ehituskeelualad, hoonete kõrgused ja korruselisus. Nimetatud andmed on esitatud tabelina krundijaotusplaanil.

3.2 Arhitektuursed nõuded ehitistele-

Planeerimisjoonisel on näidatud ehitusala, kuhu võib rajada ehitusõiguses näidatud suurusega hooned. Väljaspoole ehitusala hooneid rajada ei tohi. Elamukruntidele pos. 1, 2, 3, 4, 5, on ette nähtud ühepereelamud- üks põhihoone (max 2 korrust) ja üks abihoone (max 1 korrus). Elamu katusekalle on 20–30 ja 40-50°. Katuseharja suund on risti või paralleelselt krundi esipiiriga. Katuseharja max. Kõrgus on 9,0 m maapinnast. Abihoone max kõrgus on 6m ja ehitusalune pind kuni 40 m².

Kasutatavateks seinte viimistlusmaterjalideks on krohv, looduslik kivi või tellis ning puit. Palkmajad pole lubatud. Katusekatteks on kas kivi, plekk, bituumenplaat või laast.

Projekteeritavate hoonete eskiisid tuleb kooskõlastada Rae Vallavalitsusega.

3.3 Juurdepääs, liikluskorraldus ja parkimine

Teede planeerimisel on lähtutud Lagedi aleviku üldplaneeringuga määratud teedevõrgust. Jüri tee on Lagedi aleviku sisene põhitee. Tänav kaitsevöönd on 50 m.

Juurdepääs projekteeritavatele kinnistutele toimub planeeritava juurdepääsutee kaudu Jüri teelt. Planeeritav juurdepääsutee kulgeb mööda Tolmisauna kinnistu lõunapoolset külge. Juurdepääsutee ja sissepääsud kruntidele kaetakse asfaltkattega. Juurdepääsutee on eratee. Juurdepääsutee ristlõige vt.põhijoonisel Lõige 1-1. Vastavalt OÜ Disarek poolt tehtud Jüri tee

14 planeeringule, on põhijoonisel esitatud Jüri tee põhimõtteline ristlõige 2-2.. Jüri tee äärne kergliiklustee ja Jüri tee tehnovõrkude asukohad lahendatakse eraldi tööna edasise projekteerimise käigus.

Tolmisauna kinnistu juurdepääsutee katteks näha ette kahekihiline asfaltkate. Parkimine korraldatakse omal krundil. Igale krundile on ette nähtud vähemalt 3 parkimiskohta.

3.4 Haljastus ja heakord-

Planeeringuala katab valdavalt rohumaa. Vähene kõrghaljastus, mis on Tolmisauna kinnistu piiride ääres, tuleb säilitada.

Planeeringuala maastikukontseptsiooniks on uuesti rajatav poolkõrge haljastus kruntidele, mis ei varjaks päikest ja moodustaks haljaspiirde kinnistu piiridel.

Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada ilmakaari, et mitte halvendada naaberkrundi valgustingimusi. Koduaedadesse võib istutada haljastust, mis rikastab olemasolevat keskkonda. Kruntide põhjaosas, piiri ligidal tuleb istutada krundi iga 200m² kohta üks puu, min.kõrgusega 10m.

Jüri tee äärde tuleb rajada poolkõrge kaitsehaljastus.

Koduaedade haljastus sõltub rajatava hoone arhitektuurist, samuti naaberkruntide kujundusest, mistõttu tuleks arvestada naaberkruntide taim-materjali ja väikevormide dimensioonidega, väikevormide kõrguse ja värvidega ning eesaia ruumilise liigendatusega.

4. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Looduskeskkond on ressurss, mida tuleb kasutada säästvalt. Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekkimast.

Krundi valdajal on kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või prügikonteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Äraveo osas tuleb sõlmida leping vastavat teenust pakkuva firmaga.

Prügikonteinerite soovituslikud asukohad on näidatud asendiplaanil, värva kõrval, et prügiauto pääseks nende juurde takistuseta Jäätmemahutite omanik või rentnik vastutab mahutite korrashoiu eest, kui jäätmehoolduslepingus ei ole ette nähtud teisiti.

5. SERVITUUDID

Alus- ja Asjaõigusseadus (RT 1 1993 , 39 , 590 , 1999 , 44 , 509 , 2001 , 34 , 185)

Trasside servituudid võrguvaldaja kasuks on näidatud põhijoonisel.

.Planeeritavate vee- ja kanalisatsioonitrasside kaugused krundi piiridest on min. 2,0 m.

Trassid ei ole planeeritud sõidutee alla. Tehnovõrkude täpne asukoht Tolmisauna konnistule planeeritaval juurdepääsuteel määratakse edasise projekteerimise käigus peale Jüri tee trasside projekteerimist ja väljaehitamist. Jüri teele on näidatud V-K arengukava järgi ettenähtud trassid.

5.1 Elektrivõrgu kaitsevöönd

Alus: Energiaseadus (RT 1 1997,52,833,2001,52,303)

Elektrivõrgu kaitsevööndite ulatus kehtestatakse piki maakaabelliine või õhuliine maa-alal , mida piiravad mõlemal pool liini 2m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber on kaitsevöönd 2m kaugusel piirdeaiast , seinast või nende puudumisel seadmest.

6. TULEOHUTUSNÕUDED

Vastutus tuleohutuse nõuete täitmise eest lasub kinnisasja omanikul ja valdajal . Territooriumi sõidutee , juurdepääs ehitisele ja ladustatud materjalile ning tuletõrje veevõtukohale hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras . Objekti territoorium tuleb hoida alaliselt puhas põlevmaterjali jäätmetest. Põlevmaterjali jäätmed kogutakse ja hoitakse selleks määratud kohas või taaras. Jäätmete hoiukoht peab paiknema põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitisest või mis tahes tulepüsvusega ehitise välisseinas olevast ukse- , akna või muust avast vähemalt 2m kaugusel.

Territooriumil ei tohi:

- Ladustada ehitise vahelisse tuleohutuskujasse mistahes põlevmaterjali, põlevpakendis seadet või taarat ning parkida mootorsõidukit või muud tehnikat.
- Rajada ehitist ilma kehtestatud korras heakskiidetud projektita.
- Sõita sädemepüüdajta mootorsõidukiga põlevvedeliku või gaasi või muu kergestisüttiva materjali kasutamise- ja hoiukohta või ruumi.
- Teostada tule- plahvatusohtlikku protsessi väljaspool selleks ettenähtud kohast.
- Remontida põlevvedeliku või gaasiga täidetud torustikku või seadet.

- Ladustada põlevmaterjali vahetult isoleerimata juhtmetega elektriõhuliini alla või lähemale kui 2m objekti territooriumi välispiirst.
- Valada põlevvedelikku ja oksüdeerijat maha või kanalisatsioonivõrku.
- Tankida mootorsõidukit vahetult selle hoiukohas.
- Üldjuhul põletada kulu

Ehitises on keelatud muuta ehitise või ruumi kasutusotstarvet, seda rekonstrueerida, ümber planeerida, kapitaalselt remontida või tehniliselt ümber seadistada ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektiga.

Kütust tuleb hoida selleks ettenähtud ruumis või väljaspool ehitisi vähemalt 4m kaugusel asuval platsil.

Tuekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimist või päästmine ohustatud alast. Täpsed tuleohutuskujad määratakse ehitusprojektiga.

Projekteeritavate hoonete min. tulepüsivusklass on TP3

Tulekustutusvesi saadakse varem planeeritud tuletõrjehüdrandist, mille asukoht Jüri teel, Tolmisauna kinnistu kohal, on näidatud asendiplaanil.

7. TEHNOVÕRGUD

7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

7.1.1 Veevarustus

Veevarustus lahendatakse vastavalt AS ELVESO poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

AS ELVESO on nõus lubama Lagedi alevikus asuva Tolmisauna kinnistule (kat.nr.65301:003:0215) ühisveevärgist vett koguses kuni 3,0 m³ / ööpäevas peale piirkonna Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava (OÜ Projektikeskus, töö nr.296) järgsete veevarustuse torustike väljaehitamist piirkonna arendaja AS Vensen poolt.

Tolmisauna kinnistule projekteeritakse vesivarustus vastavalt ühiseveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele Kadaka küla arenduspiirkonda ehitatavast ühiseveevärgi torustikust.

Ühisveevärgist hargnemisele ja 2m kinnistu piirist väljapoole projekteerida sulgarmatuur. Viimane sulgarmatuur jääb ka liitumispunktiks ühiseveevärgiga.

Vaba veerõhk ühiseveevärgis on minimaalselt 2,5 bar.

Veevarustuse liitumispunktid on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

7.1.2 Kanalisatsioon.

Kanalisatsioon lahendatakse vastavalt AS ELVESO poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

AS ELVESO on nõus vastu võtma Tolmisauna kinnistult reovett koguses kuni 3,0 m³ / ööpäevas peale piirkonna Rae valla asulate veevarustuse arengukava järgse kanalisatsioonitorustiku ja Loole eelvoolu väljaehitamist piirkonna arendaja poolt.

Paisutuskõrgusesks on liitumispunkti kaevu kaane kõrgusest 10cm võrra kõrgem tase.

Kinnistu piirist 2m välja poole projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev , mis jääb kinnistu liitumispunktiks.

Kanalisatsiooni liitumispunktid on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

7.1.3 Sadeveed-

Sadevete ärajuhtimine kruntidelt toimub sadevete kanalisatsiooni torustiku abil kuni Jüri tee äärse peakraavini. Sadevee kanalisatsiooni liitumispunktide asukohad on näidatud põhijoonisel.

7.2 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt AS Eesti Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.83826

Tolmisauna MÜ eramute elektrienergia varustamine planeerida õhuliiniga "Lagedi haigla " alajaama 0,4kV fiidri F-3 olemasolevalt õhuliinilt.

Elektriliinidele on määratud servituudi alad. Kruntide vahelistele piiridele sõidutee äärde õhuliini mastidele paigaldatakse mitmekohalised liitumiskilbid.

7.3 Sidevõrk

Sidevõrk lahendatakse vastavalt AS ELIONI poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Tolmisauna kinnistut läbib Elioni VMOHBU 30*2 ja VMOHBU 50*2 maakaablite olemasolev trass, mida ei tõsteta umber. Olemasolevale sidetrassile on kehtestatud ehituskeeluala servituut, mis on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

Detailplaneeringus on ette nähtud igale planeeritavale elamule maakaabluga sisestus

Piiritlus -jaotuskapi asukohad on planeeritava juurdepääsutee ääres, teisel pool teed asuval mururibal. Kaabel kulgeb olemasolevasse Elioni kaablitrassi Jüri teel.

8. Müra-

Müra leevendamise meetmeteks on planeeringus ette nähtud istutada 2 realine poolkõrge haljastus Jüri tee äärse krundi idaosasse.

Planeeritav lähim elamu on paigutatud krundi läänepoolsesse ossa, mitte ligemale kui 60 m teest.

Jüri tee teekaitsevöönd on 50 m. Jüri tee on riigimaantee, mille sanitaarkaitsetsoon on 60 m.