

A. Seletuskiri

1. Üldosa

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse otsus detailplaneeringu algatamiseks nr. 398, 12.04.2005.a.

Projekti koostamisel on arvestatud koostamisel oleva Rae valla ehitusmäärusega, Rae valla üldplaneeringuga, koostamisel oleva Välja maaüksuse detailplaneeringuga ja väljastatud planeeringu koostamise lähtetingimustega (korraldus nr. 631, 24.05.2005).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kopli küla Mäe kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja moodustatavatele elamuehituskruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine.

Alusplaanina on kasutatud OÜ Polarkinnisvara poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani, koostatud 14.12.2003.a ja täiendatud juunis 2005.a.

Projekteerimisel on arvestatud olemasolevate tehnovõrkudega, koostamisel oleva Välja maaüksuse detailplaneeringuga ja teostatud vertikaalplaneerimisega ning arengukavas ettenähtud perspektiivsete trassidega.

Projekti tellijaks on krundi valdaja Loo Kinnisvaraarenduse OÜ.

2. Olemasolev olukord

2.1 Asukoht

Käsitletav maa-ala asub Harju Maakonnas, Rae vallas, Kopli külas.

Planeeritava ala suurus on 18 982 m².

Planeeritava ala moodustab Mäe maaüksus.

Planeeritav ala piirneb põhjas Rootsi MÜ maadega, idas ja lõunas Piiburi MÜ maadega ja läänes Välja MÜ maadega, mille kohta on koostamisel detailplaneering (kooskõlastuse järgus).

Planeeritavale alale on juurdepääs Lagedi aleviku Kooli teelt algava Ülase tee ja Rootsi tee kaudu (valla tee).

2.2 Maa kuuluvus

Vastavalt Kinnistusregistri registriosa nr.90071 järgi on kinnistu MÄE katastritunnusega 65301:013:0229 omanik Loo Kinnisvara OÜ. Kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa.

2.3 Maaüksuse üldiseloomustus

Planeeringuala reljeef on valdavalt tasane, langusega lõuna ja ida suunas.

Planeeritav ala on looduslik rohumaa (endine põllumaa).

Maaüksusel puuduvad olemasolevad maaparanduskraavid ja vastavalt koostatud Rae valla üldplaneeringule ei seata kinnistule maakasutuspiiranguid.

2.4 Hoonestus

Planeeritaval alal hoonestus puudub.

2.5 Tehnovõrgud

Krunti läbib põhja-lõunasuunaline 35 kV elektriõhuliin.

Planeeritaval alal tehnovõrgud puuduvad. Kinnistu paikneb Lagedi aleviku tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Kõrvalkinnistu (Välja MÜ) tehnovõrkude planeerimisel on arvestatud Mäe MÜ võimalike vajadustega.

2.6. Haljastus

Käsitletav maa-ala on looduslik rohumaa.

2.7. Muinsuskaitse

Käsitletav maa-ala piirneb ajaloolise asustusstruktuuriga, mis hõlmab naaberkinnistuid (Rootsi MÜ ja Tammsaare MÜ) ja lähiala (Vahtramäe MÜ, Reieri MÜ, Jõeala MÜ ja Hiie MÜ).

Nimetatud maaüksustel paikneb rida arheoloogiamälestisi, kaitsealuseid kivikalmeid, mis on registreeritud arheoloogiamälestistena:

kivikalme 18 762
kivikalme 18 765
kivikalme 18 766
kivikalme 18 767
kivikalme 18 768
kivikalme 18 769
kivikalme 18 772

Rae valla üldplaneeringuga kehtestatud miljööpiirkond piirneb vahetult planeeritava Mäe MÜ maadega ja kulgeb piki servituudiga määratletud juurdepääsuteed.

3. Planeerimislahenduse arhitektuurne osa

3.1 Planeerimislahenduse eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kopli küla Mäe kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja moodustatavatele elamuehituskruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine.

- maa-ala jagamine kruntideks
- kruntide ehitusõiguste määramine
- krundi hoonestusala piiritlemine
- ettepanekute tegemine hoonestuse arhitektuurses osas
- ettepanekute tegemine haljastuse ja heakorra osas
- liikluskorralduse põhimõttelise lahenduse väljatöötamine
- tehnorajatiste asukohtade ja võimsuste määramine
- keskkonnakaitse, tervisekaitse ja tuleohutuse abinõude määramine
- servituutide vajaduse määramine
- muude seaduste ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandikitsenduste ulatuse määramine

3.2 Planeeritava ala ümberkruntimine

Detailplaneering Välja maaüksusele jagab maatulundusmaaga kinnistu 11 krundiks, sh

- 10 sihtotstarbega elamumaa, neist 2 krunti kaksikelamu maa
- 1 sihtotstarbega transpordimaa
- 1 sihtotstarbega tootmismaa

Elamumaa (üksikelamu) krundid on planeeritud vahemikus 1300 m² kuni 1550 m².
Elamumaa (kaksikelamu) krundid on planeeritud vahemikus 2292 m² kuni 2305 m².

3.3 Planeeritava ala maabilanss

a. maakasutuse juhtfunktsiooni aluse

Juhtfunktsioon	m ²	%
EV (pere- ja ridaelamumaa)	16 047	85
LT (teemaa)	2 471	12
OT (tehnoehitise maa)	464	3

b. krundi kasutuse sihtotstarbe alusel

Sihtotstarve	m²	%
EV (pereelamumaa)	16 047	85
LT (tee ja tänavamaa)	2 471	12
OE (elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa)	464	3

c. katastriüksuse sihtotstarbe alusel

Sihtotstarve	m²	%
EV (elamumaa)	16 047	85
L (transpordimaa)	2 471	12
T (tootmismaamaa)	464	3

3.4 Planeeritavate kruntide ehitusõigused ja arhitektuurinõuded

Joonisel G02 on antud kruntide kasutamise sihtotstarve, suurim lubatud kõrgus, ehitusalune pind, hoonete arv krundil ja nõuded hoonestusele.

Hoonetele ehitatavad arhitektuurinõuded:

Keelatud on paarismajade ehitamine, va. selleks planeeritud krundid nr. 3 ja 8.

Krundile on planeeritud 2 hoonet - elamu ja abihoone.

Hoonete välisviimistlus – puit või looduskivi, krohv. kasutada pastelseid värvitoone.

Valge toon on lubatud 30 % ulatuses.

Erksad toonid ja kontrastid pole lubatud.

Katuse kalle – prapetiga lamekatatus minimaalse vajaliku kaldega

Hoonete suurim kõrgus – 9.0 m planeeritud kruntide kõrgusmärgist (absoluutkõrgustes vahemikus ca 49.00 - 52.00)

Abihoone suurim kõrgus - 4.0 m planeeritud kruntide kõrgusmärgist.

Piirded – kruntidevahelised piirded kõrgusega 1.2 m loodusesse sulanduv võrkpiire ja hekk.

Krundi teepoolsele piirile paigaldada betoonsokliga ja kivipostidel hoone arhitektuuriga sobivas kontekstis olev piire. Piirde kõrgus 1.2 m.

Hooned - 2 korrust, parapetiga lamekatustega ja funktsionalistlikus stiilis.

Abihoone - 1 korrus, parapetiga lamekatusega. Abihoone ehitusalune pind kuni 40 m²

Abihoone suurim kõrgus - 4.0 m planeeritud kruntide kõrgusmärgist.

Keelatud on ümarpalkidest elamute püstitamine kruntidele.

Planeeritava ala hoonestuse projektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist planeeringu Tellijaga ja planeeringu koostanud arhitektiga.

3.5 Hoonete suletud brutopinna bilanss

Katastriüksuse liik	Brutopind m ²	%
E	3600	100

3.6 Kruntide ehitusõigus

Vt. joonis G03

3.7 Hoonestus

Vt. punkt 3.4

Hoonestatava ala elamute arhitektuur võiks olla põhiideelt sarnane, soovitavalt lihtne ja funktsionaalne.

Kasutada loodusmaterjale (puit, paekivi, põllukivi) ja krohvitud pindu.

Kasutada pastelseid värvitoone. Valge toon on lubatud 30 % ulatuses. Erksad toonid ja kontrastid pole lubatud.

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratletud.

Hoonete paigutamisel krundile lähtuda hoonestusalast ning krundi logistikast.

3.8 Haljastus ja heakorrastus

Kruntidel olemasolev kõrghaljastus puudub.

Planeeringus on antud soovituslikud haljastatavad piirkonnad kruntidel varjamaks tuulte eest ja eraldamaks naaberkrundist.

Minimaalne puude arv krundil 5.

Kruntide haljastamisel kasutada kohalikku taimematerjali (dekoratiivsed pihlakad ja vahtrad).

Ehitusloa projektis anda puude paiknemise lahendus ja tüübid.

Puude minimaalne täiskasvanu kõrgus 7 meetrit ja istutavate puude kõrgus alates 1.5 meetrit.

Igal elamukrundil on kohustuslik prügikonteiner. Konteiner paigaldada sillutuskivist alusele ja ümbritseda põõsashekiga.

Kuna antud maaüksus ehitatakse välja eeldatavalt üheaegselt Välja MÜ elamukvartaliga on projekteerijapoolne ettepanek, mis on kooskõlastatud nii Välja MÜ omaniku ja Mäe MÜ omanike poolt, rajada ühine pargiala asukohaga Välja maaüksuse maa-alal.

Elamupiirkonna (ca 19 peret) teenindamiseks on planeeritud olemasolevast hoonestatud krundist Välja MÜ lõunasse ühiskondlik haljasala laste mänguväljaku ja murukattega palliplatsiga (jalgpall, võrkpall jms.). Ühtlasi kujuneks planeeritud haljasalast elamupiirkonna ühistegevuse ja peoplats.

Ühiskasutusega haljasala väljaehitamiseks esitada kooskõlastamiseks projekt.

3.9 Liikluskorraldus

Juurdepääs käsitlevale alale toimub Lagedi aleviku Kooli teelt algava kohaliku tee kaudu (Ülase tee) ja eratee (Rootsi tee) kaudu. Juurdepääsutee läbi eravalduse on kooskõlastatud Rootsi MÜ omanikuga ja sõlmitakse notariaalne servituudileping juurdepääsu tagamiseks. Sama tee on juurdepääsuks veel mitmele majapidamisele.

Sissesõidud kruntidele planeeritud kvartali siseteelt. Planeeritud tupiktee lõppeb ümberpööramisplatsidega.

Teede planeerimisel on arvestatud olemasolevate tingimustega.

Parkimiskohtade vajadus on 3 kohta krundil ja lisaks võimalikud garaazis.

Parkimine on planeeritud omal krundil.

3.10 Keskkonnakaitse

Elamukrundid on planeeritud maa-ala looduslikule rohumaale. Elamuehitusega ei kaasne puude mahavõtmist.

Vasatavalt tehnilistele tingimustele on moodustavate kinnistute veevarustus lahendatud Lagedi asula ühisveevärgi baasil, arvestades koostatava arengukavaga. Vasatavalt tehnilistele tingimustele on moodustavate kinnistute kanaliseerimine lahendatud Lagedi asula ühiskanalisatsiooni baasil, arvestades koostatava arengukavaga.

Vihmaveed hajutatakse muruplatsidele.

Detailplaneeringuga on igale krundile antud võimalik hoonestusala, mis lubab hooned ehitada minimaalse tuleohutusklassiga TP3. Kui on vajadus ehitada erinevate kinnistute hooned piirile lähemale või ühele kinnistule ehitatakse mitu hoonet, tuleb lähtuda kehtivatest tuletõrje-eeskirjadest (VV määrus nr. 315).

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud.

Planeeritava ala tulekustutuse vesi saadakse tuletõrje hüdrantkaevust.

Vastavalt koostatud Tallinna lennuvälja lennukoridori mürataseme uuringutele ja prognoosidele paikneb planeeringus käsitletav ala 50-55 dB müranivoo piirkonnas. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tule arvestada vastava müratasemega ja näha ette konstruktiivsed lahendused siseruumides standardile vastava mürataseme tagamiseks.

Planeeringualal korraldatakse jäätmekäitlus vastavalt valla jäätmekäitluse eeskirjadele.

4. Planeerimislahenduse tehnovõrkude osa

4.1. Elektri ja sidetehniline lahendus

4.1.1 Üldist

Harju maakonna Rae valla, Kopli küla, Mäe maaüksuse (MÜ) detailplaneering annab ehitusõiguse 12 väikeelamu ehitamiseks.(neist 2 kaksikmaja).

Elektrivarustuse osas on määratud ala perspektiivne elektrikoormus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Reserveeritud on maa-alad elektri- ja tänavavalgustusvõrkude ehitamiseks.

Elektriliinide ehitus on kavandatud teede maa-alale. Sõltuvalt teede kuuluvusest on teede maa-alale kavandatud elektrikaabelliinid kas servituudi alad või nn seadusjärgne kitsendus.

4.1.2 Arvutuslik elektrikoormus ja elektrivarustuse süsteem

Ala perspektiivse arvutusliku elektrikoormuse määramisel on väikeelamutes arvestatud järgmise elektrifitseerimise tasemega :

- elektripliit kuni 8,5 kW
- elektrikeris kuni 6 kW
- elektriline soojaveeboiler kuni 3 kW
- elektriküte kuni 5 kW (nn valveküte)

Ühe väikeelamu suuruseks on võetud 300 m² üldpinda.

Eelpool kirjeldatud nn keskmise väikeelamu peakaitse on 3x25 A. Sõltuvalt konkreetse elamu suurusest ja elektrifitseerimise astmest võib väikeelamu peakaitse olla ka 3x20 A, 3x32 A või 3x40 A.

Elamukvartali elektrivarustus baseerub planeeritaval mastalajaamal paiknemisega selleks loodaval krundil.

Elamute elektrivarustuseks ehitatakse 0,4 kV ringliin koos transiit- ja liitumiskilpidega.

Elektrikaablid planeeritud vastavalt tehnilistele tingimustele õhuliinina.

Eesti Energia AS ehitab uue elektrivõrgu kuni liitumiskilpideni elektri ühendusmaksu arvel, alates liitumiskilbist kuni elamu peakilbini ehitab elektriliini elamu omanik.

4.1.3. Tänavavalgustus

Tänavavalgustus on planeeritud piki sisetänavat ja ühtstel mastidel koos 0,4 kV õhuliiniga.

4.1.4. Sidevarustus

Rae valla Kopli küla Mäe MÜ perspektiivne telefoniabonentide arv on kuni 12. Telefoniabonendi all on mõeldud kas „puhast“ telefoni-, andmeside- või nende ühisliini.

Sideliinid planeeritaval alal alates piiritlus-jaotuskapist ehitab arendaja või hoonestajad ühiste vahenditega.

Maaüksuse välised sideliinid ehitab Elion Ettevõtted AS peale liitumistaotluse saamist ja liitumistasu maksmist.

Teleprogrammide vastuvõtt lahendatakse individuaalsete vastuvõtuseadmete abil.

4.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Hetkel planeeritaval maa-alal veevarustuse ja kanalisatsiooni torustikud puuduvad. Vasatavalt AS ELVESO poolt väljastatud tenilistele tingimustele Mäe MÜ planeeringuks on veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks OÜ Projeketkeskus poolt koostatav Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava. Töö nr.296.

4.2.1. Veevarustus

Moodustavate kinnistute veevarustus on lahendatud Lagedi asula ühisveevärgi baasil, arvestades koostatava arengukavaga.

Veevajadus:

Tarbeveevajadus elamukinnistutele: $3,6 \text{ m}^3/\text{d}$; $1 \text{ m}^3/\text{h}$

Tulekustutusvesi:

Tulekustutusvee tarbeks on arengukavaga planeeritud ühisveetorustikule planeeritud hüdrandid vooluhulgaga 5 l/s.

Rajatavad torustikud:

Torustikud rajada PE PN10 plasttorudest, rajamissügavusega 1,8m. Elamukinnistute ühendused monteerida d32 plasttorudest, kinnistupiirile liitumispukti paigaldada sulgarmatuur -DN25 maakraan. Planeeritud ühendused kinnistutele rajada PE PN10 veetorudest ja piirile paigaldada ISO9001 kvaliteedi nõuetele vastav sulgarmatuur.

4.2.2. Kanalisatsioon

Moodustavate kinnistute kanaliseerimine on lahendatud Lagedi asula ühiskanalisatsiooni baasil, arvestade koostatava arengukavaga.

Rajatavad torustikud:

Tänaava torustikud monteerida plastkanalisatsioonitorudest ja varustada plastist teleskoopsete kanalisatsiooni kontrollkaevudega. Torustikud ning kaevud paigaldada killustik alusele.

Ühendused kinnistutele rajada plastkanalisatsioonitorudest ja piirile paigaldada reovetekanalisatsiooni ühendusele kontrollkaev-liitumispunkt.

Sadeveed hajutada kinnistu piires loomuliku languse suunas murupindadele.

4.2.3. Drenaaž

Vihmaveed kruntidelt on planeeritud juhtida ja hajutada muruplatsidele hoonete ümber.

4.3. Teed ja vertikaalplaneerimine

Sõidutee laiuseks planeeritud 4.6 meetrit ja trassid planeeritud sõidutee alast väljaspoole ja vahekaugused vastavalt kehtivatele standarditele.

Arvestades asjaoluga, et juurdepääs planeeritavale alale mööda erateed, on planeeritud kinnistusesed teed kasutatavana erateena ja heakorrastuse ja lumekoristuse eest vastutab arendaja.

Servituudi ulatus 8 meetrit.

Läbi Rootsi kinnistu planeeritud juurdepääsutee rekonstrueerida kogu ulatuses.

Detailplaneerimise mahus on antud teede telgesid pidi projekteeritud teepinna kõrgusmärgid ja teede pikikalded, planeeritavad kõrgusmärgid krundi nurgapunktides.

Teedele planeeritud kahekihiline asfaltkate.