

LAGEDI ALEVIK KOOLI 18 MAAÜKSUSE (LAGEDI PÕHIKOO)

DETAILPLANEERING

TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
Jüri 75301

PROJEKT : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood. 11213515)
MTR reg. Nr. EEP000601
Tartu mnt. 74, Tallinn, 10144
Tel. 60 700 35 / Fax. 60 700 36

ARHITEKT: Kristiina Kokk
Kristiina@opt.ee

PROJEKTIJUHT: Lauri Liiva
Gsm 50 222 39
lauri@opt.ee

PROJEKTI KOOSSEIS

SISUKORD

I DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	3
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUSE KIRJELDUS	4
6. DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	4
7. KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED ...	4
8. ÜLDISED ARHITEKTUURSED NÕUDED	5
9. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	6
10. LIIKLUSKORRALDUS	6
11. HALJASTUS JA HEAKORD	7
12. TULEKAITSE	7
13. KURITEGEVUSE ENNETAMINE	7
14. TEHNILISMAJANDUSLIKUD NÄITAJAD	8
15. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	8
11.1VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	8
11.2ELEKTRIVARUSTUS	9

III TEHNILISED TINGIMUSED

1. AS Elveso 09.06.2008 nr 418
2. Rae valla ÜVK arengukava väljavõte
3. Eesti Energia AS OÜ jaotusvõrgu tallinn-harju regioon

IV JOONISED

Situatsiooniskeem	M 1:~	AS – 01
Üldplaneeringu väljavõte	M 1:~	AS - 02
Tugiplaan	M 1:1000	AS - 03
Põhijoonis	M 1:1000	AS - 04
Tehnovõrkude joonis	M 1:1000	AS - 05
Tee lõige 1-1	M 1: 100	AS - 06

V KOOSKÕLASTUSED

Vaata kooskõlastuste koondtabel

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise põhjenduseks on moodustada alal asuvatele valla arenguks vajalikele hoonetele eraldi krundid, jätkuvalt riigiomandis olev maa taodelda Rae valla munitsipaalomandusse, ning määrata ehitusõigus uue spordihoone rajamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Lagedi alevik Kooli 18 maaüksuse jagamine Lagedi Põhikooli, Lagedi Keskusehoone ja Lagedi Spordihoone kruntideks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine ning kinnistute varustamine tehnovõrkudega.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Rae Vallavalitsuse korraldus 20. märts 2007 nr 450 detailplaneeringu algatamisest: Lagedi alevik Kooli 18 maaüksuse (Lagedi Põhikool) detailplaneeringu algatamine ning lähtetingimuste kinnitamine.
- Lähtetingimused Lagedi alevik Kooli 18 maaüksuse (Lagedi Põhikool) detailplaneeringu koostamiseks.
- Rae valla üldplaneering
- Lagedi aleviku üldplaneering
- Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava
- Katastriüksuse plaan

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

Topogeodeetiline alusplaan mõõdistatud juunis 2008.a. AS Kommunaal Projekt poolt. Litsentsid: LITSENTS 443 MA 03.04.2001.a.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala koosneb ühest maaüksusest, mis asub Lagedi alevikus üldplaneeringu järgi sotsiaalmaaks planeeritud alal. Krunt piirneb Kooli tänavaga, kust on ka alale juurdepääs.

Planeeritava maa-ala suuruseks on 4,1 ha.

Lääne poolt piirneb krunt Pirita jõega, mille äärde on suvel 2008 aastal rajatud supluskoh. Looduskaitseesadusest tulenevalt katavad planeeritavat ala Pirita jõest tulenevad kaitsevööndid: piiranguvöönd on 100 meetrit, ehituskeeluvöönd on 50 meetrit, veekaitsevöönd on 10 meetrit ja kallasrada 4 meetrit.

Krundil asub Lagedi koolimaja koos abihoonete, staadioni ning mänguväljakutega. Lisaks asub samal krundil Lagedi Keskusehoone.

Krundi jõeäärsel alal ja Kooli tänavaga piirneval alal asub rohkelt kõrghaljastust. Hoonete ja spordiplatside ümbrus on lagedam.

Planeeritaval alal on olemas madalpinge õhuliin. Krunti läbivad kõrgepinge õhuliinid, mille kaitsevöönd on 25+25 meetrit ja ehituskeeluvöönd 10+10 meetrit, arvestatuna liini teljest. Veevajaduse rahuldab krundil asuv puurkaev, mille sanitaarkaitsevöönd on 10 meetrit. Väljaehitatud on drenaažisüsteem ja reovee kogumismahutid.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad erinevatel aegadel ehitatud ühepereelamud, mis on valdavalt kahekorruselised. Kooli tänavast teisel pool asuvad väljaarendamisel olevad elamupiirkonnad. Piirkonnas asuvate maaüksuste kasutussihetstarbeks on elamumaa ja maatulundusmaa.

5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUSE KIRJELDUS

Planeering näeb alale ette kolme sotsiaalmaa kasutussihetstarbelise krundi moodustamise. Kooli tn 18 on siiani reformimata riigimaa. Kuna alal asuvad mitmed valla arenguks vajalikud objektid, siis detailplaneering näeb ette maa-ala taotlemise Rae valla munitsipaalomandisse.

Kõigile planeeritavatele kruntidele on tagatud juurdepääs Kooli tänavalt.

Hoonete minimaalne kaugus krundi piirist on 5 meetrit, enamasti rohkem. Põhijoonisel on näidatud hoonestuse lubatud hoonestusala.

Kõik projekteeritavad põhihooned võivad olla maksimaalselt neljakorruselised ja seejuures maksimaalselt 14 meetri kõrgused. Korruselisuse määramise aluseks on olemasolev koolimaja, mille üks osa on praegu neljakorruseline. Seetõttu on kogu planeeritavale hoonestusele määratud ühtne kõrguspiirang. Kuna tegemist on piirkonnale sotsiaalset teenust pakkuvate asutuste kompleksiga, siis on võimalus hooneid perspektiivselt laiendada, et tagada erinevate teenuste pakkumise võimalus.

6. DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on ala määratud sotsiaalmaaks. Menetletava Rae valla üldplaneeringu kohaselt on ala samuti määratud sotsiaalmaaks. Detailplaneering jagab ala kolmeks sotsiaalmaa kasutussihetstarbega krundiks. Seega on detailplaneering kooskõlas nii kehtiva kui menetletava Rae valla üldplaneeringuga.

7. KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED

- **Krunt positsioon 1** on planeeritud Lagedi Koolihoonele, koos selle juurde kuuluva rohealaga ja parklaga. Kooli krundile võib rajada kokku maksimaalselt 3 hoonet, millest 1 on säilitatav põhihoone ja kuni 2 on abihoonet, millest üks on säilitatav saunahoone. Krundi ehitusalune pind on kuni 2000m².
- **Krunt positsioon 2** on planeeritud Lagedi Keskusehoonele, kus asuvad täna perearstikeskus ja raamatukogu. Krundile võib rajada kokku maksimaalselt 2 hoonet, millest üks on põhihoone ja teine abihoone. Krundi ehitusalune pind on kuni 600m². Keskusehoonele on antud ehitusõigus samuti kuni neljakorruselise

hoone ehitamiseks, et vajadusel koondada hoonesse lisaks sotsiaalse suunitlusega ruume – nt noorte- või vanuritekeskus, hobiruumid jmt.

- **Krunt positsioon 3** on planeeritud projekteeritavale spordihoonetele, mille juurde kuuluvad staadion, skatepark, korvpalliplats, parkimisplats. Spordikompleks on päevasel ajal kooli kasutuses ja õhtuti ning nädalavahetusel piirkonna elanikke teenendav. Selleks on krundile planeeritud ka parkimisplats 27-le autole. Spordikompleksi krundile võib rajada kokku maksimaalselt 2 hoonet, millest 1 on põhihoone ja teine abihoone (nt spordivarustuse hoidmiseks). Krundi ehitusalune pind on kuni 1200m². Planeeritavast spordihoonest enamiku mahust võtab enda alla suur spordisaal, lisaks asuvad hoones erinevad väiksemad treeningsaalid ja pesemisruumid. Spordihoonete suurus ja sisu täpsustatakse hoone ehitusprojektis. Kuna spordihoonetele on võimalik anda suhteliselt väike ehitusalune pind, siis vajalike ruumide hoonesse mahutamiseks on lubatud krundile rajada kuni neljakorruseline hoone, mille maksimaalne kõrgus võib olla kuni 14 meetrit.

8. ÜLDISED ARHITEKTUURSED NÕUDED

- Igale sotsiaalmaa sihtotstarbega krundile on lubatud kavandada 1 põhihoone ning 2-3 abihoonet
- Hoonestusalade määramisel on arvestatud loodusliku fooniga - maapinna reljeefiga ning kõrghaljastuse paiknemisega, Pirita jõe ja maantee piiranguvöönditega.
- Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piiridest on 5 meetrit. Põhijoonisel on näidatud hoonestuse lubatud hoonestusala. Hoonestusalast ei või välja ulatuda ükski hoone osa.
- Põhihoonete maksimaalne korruselisus 4, abihoonetel 1
- Maksimaalne kõrgus põhihoonetel on maapinnast 14 meetrit, abihoonetel 5 meetrit
- Projekteeritavate hoonete välimus peab olema kaasaegne, esindades lihtsat, moodsat ja funktsionaalset arhitektuuri.
- Põhilised välisviimistluse materjalid on krohv, puitlaudis, vineer, betoon, tellis. Fassaadidel tuleb kasutada vähemalt kahte eri materjali.
- Lubatud on lame või madal viilkatus. Katusekalde vahemik 0-25 kraadi. Kaldkatuse puhul tuleb kinni pidada planeeringuga määratud kõrgusmäärgist, mis arvestada maksimaalseks katuseharja kõrguseks.
- Hoonete arhitektuur peab olema omavahel harmoneeruv.
- Hoonete kuju peab olema lihtne. Kaarjat hoonemahtu ei kasutata.
- Piirdeaed võib olla maksimaalselt 1,8 meetri kõrgune. Tänaväärne piirdeaed projekteerida esinduslikum. Naaberkruntidevahelised piirded võivad olla võrgust. Staadionile, kõrgemat piiret eeldavate spordialade sektorite ümber projekteeritakse eraldi nõuetele vastavad piirdeaiaid. Pirita jõe äärde piirdeaeda mitte projekteerida. Täpne piirdeaia lahendus anda hoone või staadioni ehitusprojekti staadiumis.

9. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Krundi jõeäärsel alal ja Kooli tänavaga piirneval alal asub rohkelt kõrghaljastust ja Kooli tänava ääres asub vana viljapuuaiad.

Hoonestusalad on maksimaalselt paigutatud nii, et ei tuleks likvideerida väärtuslikku kõrghaljastust. Erandiks on Kooli tänava äärde planeeritud spordiplatsid, mille tõttu tuleb üksikud puud likvideerida.

Hoone projekti koostamisel tuleb arvestada olemasoleva haljastusega ja maksimaalselt see säilitada.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

Säilitatavatele puudele tuleb regulaarselt teostada hooldusraiet.

10. LIIKLUSKORRALDUS

Liiklusruumi planeerimisel on lähtutud standardist EVS 843:2003 ja "Teeseadusest".

Krunt piirneb Lagedi-Aruküla-Peningi riigimaanteega 11300, mille rööpnimi Lagedi aleviku piires on Kooli tänav. Kooli tänava kaitsevööndiks 10m.

Planeering näeb ette Kooli tänava perspektiivse laiendamise võimaluse. Kooli tänava teekatte laiuseks on planeeritud 7 meetrit (sõiduraja laius 3,0m).

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Kooli tänavalt. Koolihoone poolsele Kooli tänava küljele on ette nähtud 3 meetri laiune kergliiklustee, mis on sõiduteest eraldatud minimaalselt 4 meetri laiuse eraldusribaga. Teega piirneva ala värava kaugus kergliiklusteest on vähemalt 2,0m ja nähtavus on tagatud vastavalt standardi joonisele 10.4.

Liikluse ohutumaks muutmiseks on Kooli tänavale, bussipeatuse juurde ehitatud künnis. Ülekäigurajale suunamiseks kasutatakse vastavat piirdeaeda.

Kooli tänava ehitamiseks koostatakse eraldi projekt, mis peab sisaldama ka tee valgustust. Projekteeritava tee valgustus, sealjuures arvutusliku piirkonna ja konfliktpiirkondade määramine, peab vastama tehnilise aruande CEN/TR 13201-1:2004 Teevalgustus- Osa 1 ja standardite EVS-EN 13201-2:2007 Teevalgustus – Osa 2; EVS-EN 13201-3:2007 Teevalgustus – Osa 3 nõuetele. Valgustuse täpne lahendus tehakse projekteerimise järgmises etapis koos teeprojektiga, seejuures võib teevalgusti masti kaugus sõidutee äärest olla minimaalselt 3,1 meetrit, teepeenra välisäärest vähemalt 1,5 meetrit.

Juurdepääsudena planeeritavale alale kasutatakse Kooli tänavalt olemasolevaid mahasõite.

Lagedi keskusehoonele, koolihoonele ja planeeritavale spordikompleksi krundile on eraldi juurdepääsud Kooli tänavalt.

Läbi koolimaja krundi on juurdepääsutee ka Kooli tn 18A eramu krundile kuni uue juurdepääsutee valmimiseni.

Parkimine toimub krundi siseselt. Igale krundile on ette nähtud parkimisala. Pirita jõe kallasrajale juurdepääs on tagatud olemasolevalt rekonstrueeritavalt teelt, mis kulgeb üle Kooli tn 18 krundi. Teine juurdepääs Pirita jõe kallasrajale ja suvel 2008 rajatud liivasele supluskohale on planeeritud Lagedi keskusehoone krundi piiri äärest.

11. HALJASTUS JA HEAKORD

Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Hoonestusalad on paigutatud nii, et sinna kõrghaljastust ei jää. Üksikud puud likvideeritakse vaid spordihoone parkimisplatsi ja spordiplatside alalt.

Kruntidele lisa kõrghaljastust ei planeerita.

Prügikonteinerid paiknevad kinnistul. Jäätmete sorteeritud kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses Jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja –konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt.

12. TULEKAITSE

Planeeritavad hooned peavad vastama:

- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004a. määrusele nr. 315 "Ehitisele ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded".
- EVS 8121-7:2008 "EHITISE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus"

Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-2.

Tuletõrjeveevarustus peab vastama kehtivale EVS 812-6:2005 "Tuletõrje veevarustus" nõuetele. Tuletõrje veevarustus on tagatud Kooli tänava ääres asuvate kahe hüdrantiga, ning lisaks on Pirita jõe äärde ette nähtud tuletõrje veevõtukoht, millele on tagatud juurdepääs ja ümberpööramiseks (vt lisaks tehnoorkude koondplaani)

Vastavalt Eesti normidele ja standarditele peab olema tagatud tulekustutusvesi 3 tunni vältel. Vajalik vooluhulk kuni 2 korruselise hoonestuse puhul 10 l/s. Vajalik vooluhulk 3 kuni 4 korruselise hoonestuse puhul 15 l/s. Tule kustutamise ajal peab olema tagatud ka ümbruskonna elanike veega varustamine. Hüdrantide vahekaugus piki torustikku ei tohi olla suurem kui 150 m.

13. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsu võimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus

– valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid planeeritavale transpordimaa krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud

Ülejäänu oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.

14. TEHNILISMAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

Detailplaneeringuga haaratud maa-ala	5 ha	
Planeeritud kruntide arv:	3	
100% Ühiskondlike hoonete maa		40 686 m ²

15. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

11.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Planeeringus on lähtutud Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavast.

Kooli tn.18 maaüksuse detailplaneeringu alale on AS ELVESO nõus lubama vett koguses kuni 12,0 m³/d (360m³/kuus) peale piirkonda Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava (OÜ Projektkeskus, töö nr. 296) järgse ühisveevärgi väljaarendamist antud piirkonna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendaja As Vensen poolt. Detailplaneeringu käigus moodustatud uute kinnistute veevarustus on projekteeritud detailplaneeringu ala piiri vahetus läheduses asuvast veemöödukaevust, ühenduspunktiks ÜPV. Moodustuvate kinnistute piiridest väljapoole on projekteeritud sulgarmatuur, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Krunt nr. 2 säilib praegune liitumine Kooli tänaval asuva veetrassiga. Lagedi kooli ja keskusehoone kruntidel paiknevad reoveemahutid likvideeritakse peale piirkonda Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava (OÜ Projektkeskus, töö nr. 296) järgse ühisveevärgi väljaarendamist.

Puurkaev, mis asub Kooli tn 18 krundil jääb reservi, peale piirkonda Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava järgse ühiskanalisatsiooni ja ühiskanalisatsiooni eelvoolu väljaehitamist. Veetrass, mis läbib krunte 1 ja 2 likvideeritakse ning krundile nr. 1 tagatakse uus liitumine Kooli tänavalt. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,5 bar.

AS ELVESO on nõus vastu võtma Kooli tn.18 maaüksuse detailplaneeringu alalt reovett kuni 12,0 m³/d (360,0 m³/kuus) peale piirkonda Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava järgse ühiskanalisatsiooni ja ühiskanalisatsiooni eelvoolu väljaehitamist Loo liitumispunkti antud piirkonna ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arendaja AS Vensen poolt. Detailplaneeringu käigus moodustavate

uute kinnistute kanalisatsioon on projekteeritud piki Kooli tänavat vastavalt veevarustuse ja kanalisatsiooni arenguakavale. Uute kinnistute piirist väljapoole on projekteeritud kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Kooli tn 18a kinnistule on tagatud veevarustus ja kanalisatsiooni eelvool piki krundi nr. 1 piiri, trassidele on määratud servituudiala.

Hoonete ümber on planeeritud drenaažitorustik. Liigne pinnasevesi juhitakse Pirita jõkke. Vihmavesi immutatakse pinnasesse.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

11.2 ELEKTRIVARUSTUS

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x200A.

Kooli 18 spordihoone elektrienergiaga varustamine on planeeritud maakaabelliiniga „Lagedi Koolimaja” alajaamast. Krundi nr. 3 piirile on ette nähtud liitumiskilp. Kaabelliinid on projekteeritud Kooli tee kinnistule.

Kruntidele nr. 1 ja 2 on elektrienergiaga varustamine tagatud läbi olemaolevate õhuliinide. Õhuliinidele on määratud 2 meetri laiune servituudiala.

Planeeringuala läbivatele 35kV kõrgepingeliinidele on määratud 25+25 meetri laiune kaitsevöönd ja 10+10meetri laiune ehituskeeluvöönd, mõõdetuna liini teljest.

IV JOONISED

Situatsiooniskeem	M 1:~	AS - 01
Üldplaneeringu väljavõte	M 1:~	AS - 02
Tugiplaan	M 1:1000	AS - 03
Põhijoonis	M 1:1000	AS - 04
Tehnovõrkude joonis	M 1:1000	AS - 05
Tee lõige 1-1	M 1: 100	AS - 06