

Tellija: SERAFIMA MIKHAYLOVA

TÖÖ NR DP-22

KOPLI TEE 8 KINNISTU DETAILPLANEERING

HARJUMAA, RAE VALD, LAGEDI ALEVIK

Detailplaneeringu autorid:

FIE Taimi Kirs
Litsentsid 179-MA-k ja 481 MA
FIE Tiia Mägi
Litsents 86 MA-k

Tallinn 2006

SISUKORD

SISSEJUHATUS

- 1. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORRA**
 - 1.1 Asukoht
 - 1.2 Looduslikud tingimused ja haljastus
 - 1.3 Reljeef
 - 1.4 Hoonestus ja rajatised
- 2. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK**
 - 2.1 Üldised põhimõtted
 - 2.2 Planeeritava ala maabilanss
 - 2.3 Kruntimine
 - 2.4 Haljastus ja keskkonnakaitseline abinõu
 - 2.5 Teed ja parkimine
 - 2.6 Insenertehniline lahendus
 - 2.6.1 Veevarustus
 - 2.6.2 Tulekustutusvesi
 - 2.6.3 Kanalisatsioon
 - 2.6.4 Sademevee kanalisatsioon
 - 2.6.5 Elektrivarustus
 - 2.6.6 Sidevarustus
 - 2.6.7 Soojarvarustus
- 3. SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED JA SERVITUUDID**
- 4. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD NÕUDED**
- 5. TULEOHUTUSNÕUDED**

LISAD

Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise ja lähtetingimuste kinnitamise kohta
Lähtetingimused koos lisadega
Kinnistuga seotud dokumendid
Väljavõte Rae valla üldplaneeringust
Väljavõtted ÜVK arenduskavadest
Väljavõte olemasolevast maaparandussüsteemist
Tehnilised tingimused
Liiklusrada normtasemed ja ja müratasemete hindamine
Kooskõlastused
Kooskõlastuste koondtabel
Planeeringuprotsessi toiminguid kajastavad materjalid

JOONISED

1. Situatsiooniskeem M 1:10 000
2. Topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 (töö nr G-7-2006)
3. Tugiplaan M 1:500 (töö nr DP-22)
4. Planeeringu põhijoonis M 1:500 (töö nr DP-22)

SELETUSKIRI

SISSEJUHATUS

Kinnistu omanike detailplaneeringu algatamise taotluse alusel algatati 19. aprillil 2005.a. Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 489 käesolev detailplaneering ja kinnitati lähtetingimused.

Detailplaneeringu eesmärk on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, sihtotstarvete, ehitusõiguste, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paigutuse määramine. Kehtestatud planeering on edaspidise projekteerimise aluseks, luues eeldused ehitustegevuseks planeeringuga moodustatud kruntidel.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

- Rae valla koostamisel oleva üldplaneeringuga;
- Lagedi aleviku üldplaneeringuga.

Arvestatud on kinnistu omaniku soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorra, kehtiva seadusandluse, normidega jms.

Detailplaneering on vormistatud topogeodeetilisele alusplaanile M 1:500, mis on koostatud 27.04.2006 (T. Kirs töö nr G-7-2006).

Detailplaneeringu autorid Taimi Kirs ja Tiia Husso
tänavad kõiki, kes igati toetasid käesoleva detailplaneeringu protsessi.

1. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD

1.1. Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas Rae vallas Lagedi alevikus riigi kõrvalmaanteest T-11112 Lagedi-Jüri teest ida pool.

Maa-ala piirneb põhjast Kopli tee 2 elamumaa kinnistuga katastritunnus 65301:003:2010 ja Kopli tee 4 elamumaa kinnistuga katastritunnus 65301:003:2020.

Lõunanaabriks on elamumaa kinnistu Põllu 9 katastritunnus 65301:003:0050.

Planeeritava ala kinnistu andmed:

<i>Kinnistu nimi</i>	<i>Katastriüksuse tunnus</i>	<i>Registri.nr.</i>	<i>Pindala</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Kinnistuomanikud</i>
----------------------	------------------------------	---------------------	----------------	---------------------	-------------------------

Kopli tee 8	65301:003:2030	19042	0,83 ha	maatulundusmaa	Oliver Sepper Tamara Kotik Vladimir Mikhaylov Serafima Mikhaylova
-------------	----------------	-------	---------	----------------	--

1.2. Looduslikud tingimused ja haljastus

Planeeritav ala moodustab valdavalt loodusliku rohumaa ala üksiku põõsastikualaga maa-ala keskosas. Väärtuslik kõrghaljastus puudub.

1.3 Reljeef

Planeeritava ala looduslik reljeef on ühtlase langusega loodest kagu suunas jäädes absoluutkõrgustelt 37,5 m-34,5 m vahele.

1.4 Hoonestus ja rajatised

Planeeritaval alal hoonestus puudub.

Tehnovõrgud uusehitustele planeeritaval alal puuduvad.

Planeeringuala piiri läheduses paraleelselt Lagedi –Jüri teega kulgevad “Kopli” alajaama 0,4 kV fiidri F-1 elektriõhuliin ja Elioni sidekaablid TPP 30x2 ja TPP 50x2.

2. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETTEPANEK

2.1. Üldised põhimõtted

Vastavalt lähteülesandele ja tellija soovile on planeeritavale maa-alale kavandatud 4 elamukrunti ühepereelamuks ja 2 transpordimaa krunti.

Igale elamukrundile on planeeritud ühe elamu ja 1 kõrvalhoone ehitamist vastavalt põhijoonisele. Igale krundile on kantud võimalik ehitusala, mis arvestab hoonete ehitamise TP3 tulepüsivusklassis. Maksimaalne ehitusalune pind 200 m², v.a. krundil nr 1 on 250 m². Hooned võivad olla maksimaalselt kahe korruselised. Maksimaalne hoonete lubatud kõrgus on 9 m. Katusekalle on lubatud 0-25 kraadi. Katuseharja suund on lubatud paralleelselt või risti kinnistu ääres paikneva teega.

Kõrvalhoone maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks lubada 40 m², hoone kõrguseks 4m ja kõrvalhooned ühekorruselised.

2.2. Planeeritava ala maabilanss

Planeeritava ala maabilanss sihtotstarvete järgi:

Elamumaa 100%	6313 m ²
Transpordimaa 100%	1942 m ²
Planeeritava ala pindala kokku:	8255 m ²

2.3. Kruntimine

Krunt nr 1 1785 m²- elamumaa

Krunt nr 2 1560 m²- elamumaa

Krunt nr 3 1509 m²- elamumaa

Krunt nr 4 1459 m²- elamumaa

Krunt nr 5 346 m²- transpordimaa

Krunt nr 6 1596 m²- transpordimaa

2.4. Haljastus ja keskkonnakaitseline abinõu

Planeeritaval alal ei asu muinsus- või looduskaitsealuseid objekte.

Olemasolevad väärtuslikumad puud võimaluse piires säilitada.

Olmejäätmed kogutakse konteinerisse, mis kuuluvad perioodiliselt väljavedamisele.

Iga elamukrundi täpne haljastus ja heakord lahendatakse vastavalt asukohale pakutud soovituslikule taimevalikule, kehtivale seadusandlusele ning normidele juba täpsemalt hoone- ja haljastuse projekti mahus. Krundile pos.1 näha ette min.

20 leht-ja/või okaspuu istutamine. Istutavate puude täiskasvanu kõrguseks näha ette vähemalt 7m.

Lagedi-Jüri teelt ja raudteelt tuleneva müra mõju vähendamiseks on soovitav:

- hoone seina materjalidega tagada müra tõke;

- maantee- ja raudteepoolsed aknad 3 kordsete klaaspakettidega;

- maantee- ja raudteepoolsele küljele projekteerida mitteiluruumid.

Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lahendustegurit vastavalt standarditele EVS-EN ISO 717 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" standardis EVS 842:2003.

2.5. Teed ja parkimine

Lähtuvalt Lagedi aleviku üldplaneeringust on planeeritud Lagedi-Jüri tee laienduse vajaduseks 6m teekoridor, millel saavad paiknema trassid ja kergliiklustee.

Kruntidele juurdepääsuks on planeeritud 10 m laiune teekoridor, millel on asfaltkattega kahesuunaline sõidutee laiusega 4,5 m, mis ühtlasi jääb avaliku kasutusega teeks. Sama teed pikendatakse, sest antakse võimalus ühenduseks Põllu teega.

Lagedi-Jüri tee sõiduteed laiendatakse 7 meetrini.

Ristmikel vajalike nähtavuskauguste tagamiseks ei tohi nähtavuskolmnurgas paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Kruntidel on arvestatud normatiivse parkimisega oma krundi piires 3 parkimiskohta.

2.6. Insenertehniline lahendus

2.6.1. Veevarustus

Planeeritava kinnistu Kopli tee 8 veega varustamise aluseks on

AS Elveso poolt 12.01.2006.a. välja antud tehnilised tingimused nr 07/06.

Peale Lagedi arenduspiirkonna veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava järgset veevarustuse torustike väljaehitamist piirkonna arendaja AS Vensen poolt võimaldab AS Elveso 2,0 m³/ööpäevas vett.

Kinnistute piirile on planeeritud sulgarmatuur, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga ja asub transpordimaa koridoris.

2.6.2. Tulekustutusvesi

Välisteks tulekustutusteks vajalik vesi saadakse magistraalveetorustikule planeeritud hüdrandist, mis paikneb Lagedi-Jüri tee ja planeeritud kvartalisese juurdepääsutee nurgas.

Arvestuslik vooluhulk tule kustutamiseks on 5 l/sek 3 tunni jooksul.

2.6.3. Kanalisatsioon

Planeeritava kinnistu Kopli tee 8 kanalisatsiooniga varustamise aluseks on

AS Elveso poolt 12.01.2006.a. välja antud tehnilised tingimused nr 07/06.

Peale Lagedi arenduspiirkonna veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava järgset kanalisatsioonitorustike väljaehitamist piirkonna arendaja AS Vensen poolt võimaldab AS Elveso 2,0 m³/ööpäevas vastu võtta reovett.

Kinnistute piirile on planeeritud kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga ja asub teemaa koridoris.

2.6.4. Sademevee kanalisatsioon

Planeeritaval alal asub olemasoleva drenaaži kollektori ma-ala. Edela suunast suubuv kollektor suunatakse planeeringualale jõudes transpordimaa koridori ja sealt edasi krundi nr 4 idaserva mööda kuni ristumiseni olemasoleva drenaaži kollektoriga. Torustike läbimõõt täpsustatakse tööjooniste käigus.

Drenaaž rajatakse sademevee vastuvõtuks, planeeritava ala ning naabermaa-alade kuivendamiseks. Kuivendustorustik on torustikekoridori planeeritud teiste torustikega paralleelselt ning ühises kaevikus, mille filtreeriv täide soodustab sademevee ja drenaaživee

kogumist. Kruntide drenaažtorustik ühendatakse krundi piiril paikneva liitumispunktiga ühisveevarustuse ja kanalisatsiooniga samas kohas.

2.6.5. Elektrivarustus

Planeeritava kinnistu Kopli tee 8 elektrivarustuse aluseks on Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond poolt 07.06.2006.a.välja antud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 89674.

Planeeringuala elamute elektrienergiaga varustamine kindlustatakse "Kopli" alajaama 0,4 kV fiidri F-1 elektriõhuliini mastist nr 4. Kruntide piiridele õhuliini mastidele on ette nähtud mitmekohalised liitumiskilbid.

Välisvalgustuse valgustite tüübid ning täpsed asukohad määratakse järgnevatel projektiga.

2.6.6. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtte AS-i poolt 11.07.2006. a. väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 5129713.

Planeeringus on ette nähtud maakaabliga sisestus igale planeeritud krundile.

2.6.7. Soojavarustus

Planeeringuala kruntidele planeeritavate hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete väikekateldega kesk-,ahi- või elektrikütte baasil.

3. SEADUSEJÄRGSED KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Servituudid, kaitsevööndid ja ehituskeelualad

Alus: Asjaõigusseadus (RT 11999, 44,509).

Liiniservituut ja veejuhtimisservituut on reaalservituudid, mis koormavad teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav. Reaalservituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega, ettepanekut servituudi seadmiseks saab teha detailplaneeringuga. Hoonestusõiguse ja kasutusvaldusega koormatud kinnisasja võib koormata ainult hoonestaja või kasutusvaldaja nõusolekul.

Kinnisasja omanikul on õigus juhtida vett läbi võõra kinnisasja seadusega lubatud otstarbeks. Ehituskeeluala mõlemale poole torutrassi telge on **3 m**. Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale-, vee-, elektri-, side- ja muid liine.

Elektrisidevõrkude kaitsevöönd hõlmab **2 m** laiust maariba kummalgi pool kaabelliini (kaabli projektsioon maapinnal) ja **3 m** laiuse maa-ala ümber kaabelliini võimenduspunkti või selle muide piiri. Elektrisidevõrkude kaitsevööndis teostavate tööde korra ja tehnilised nõuded kehtestab elektrisidevõrkude valdaja töö teostajale kirjalikult väljastatud tehniliste tingimuste või kooskõlastustega.

Elektrivõrgu õhuliinide kaitsevööndid on järgmised: 110 kV õhuliinidel **25 m** liini teljest mõlemale poole, 10 ja 35 kV õhuliinidel **10 m** liini teljest mõlemale poole.

Elektrivõrgu maakaabelliinide kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud töötada löökmehanismidega, planeerida pinnast, teha mullatõid sügavamal kui 0,3 m, küntaval maal sügavamal kui 0,45 m ning ladustada ja teisaldada raskusi. Piki maakaabelliine on kaitsetsoon maatükina, mida piiravad vertikaaltasandid, mis asuvad mõlemal pool liini **1 meetri** kaugusel äärmistest kaablitest.

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemale pool sõiduraja telge on **50** m ja sanitaarkaitsevööndi laius **60** m.

4. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD NÕUDED

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koostöös politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste.

Kuritegevuse ennetamiseks ja kuriteoohu vähendamiseks tuleb ära märkida abinõudena

- maa-ala korrashoidu. Hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes maa-ala koheselt heakorrastada.
- tänava-ja krundivalgustuse rajamine. Vajalik on piisav valgustus sisehoovides, parklates, kõnniteedel ja majaesistel. Välisvalgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid.
- nähtavuse ja vaatevälja planeerimine. Hea vaateväli hoonete akendest aedadesse vähendab vargusi ja tõstab naabrivalve efektiivsust. Maa-ala nähtavust aitab parandada õigete piirete ja hekkide lahenduste leidmine.
- varguste ja sissemurdmise riski vähendamiseks projekteerida turvalisemaid uksi ja aknaid nii eluhoonetel kui ka abihoonetel.

5. TULEOHUTUSNÕUDED

Alus: Siseministri 3. juuli 1998.a. määrus nr.25 "Tuleohutuse üldnõuded (RTL 1998, 226/227, 915; 2000, 99, 1558);

Juurdepääs ehitisele, krundile ning tuletõrje veevõtukohtadele hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, rajatakse viivitamatult muu läbipääs suletavasse lõiku või seatakse üles ümbersõiduvõimalust näitav viit.

Krundi hoonestamata maa-ala peab olema puhas põlevaine ja -materjali jäätmetest.

Tuleohtlik aeg algab kevadel pärast lume sulamist ning lõpeb sügisel vihmaste ilmade saabumisel. Sel ajal on kulu põletamine üldjuhul keelatud, samuti risu põletamine (välja arvatud selleks kohandatud kohas vihmasel ajal maaomaniku või -valdaja loal).

Detailplaneeringu autorid:

Taimi Kirs ja Tiia Husso