

OÜ KOLMAS TEE PROJEKT
Liiva tn 26a – 4, Võru
Tel 55962952, e-mail kolmastee@hotmail.ee
Reg. nr 10575173
TÖÖ NR 049

Rae valla Lagedi aleviku Kopli tee 3

DETAILPLANEERING

Planeeringuala asukoht: Harjumaa, Rae vald, Lagedi alevik
Tellija: OÜ Läänemeres, Välja – Jaani talu Muratsi küla, kaarma vald, Saare maakond
Töö täitja: OÜ KOLMAS TEE PROJEKT Liiva 26A - 4

Vastutav spetsialist
Arhitekt

Marika Saks
Mihkel Kabur

2007

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. SISSEJUHATUS	3
2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID.....	3
3. OLEMASOLEV OLUKORD.....	3
4. PLANEERINGUALA KRUNDI EHITUSÕIGUS	4
5. ASENDIPLAAN JA ARHITEKTUURINÕUDED	4
6. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS.....	5
7. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS.....	5
8. KESKKONNATINGIMUSED.....	5
9. TULEOHUTUSE ABINÕUD	5
10. KURITEGEVUSRISKI VÄHENDAMINE	6
11. TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED.....	6
11.1 Veevarustus	6
11.2 Tuletõrjerveevarustus.....	6
11.3 Reoveekanaliseerimine	6
11.4 Sademe ja pinnasevee ärajuhtimine	7
11.5 Elektrivarustus	7
11.6 Elektrooniline side	7
12. SERVITUUDID JA KITSENDUSED.....	8
KOOSKÕLASTUSED:	9

JOONISED

1. SITUATSIOONI SKEEM	M 1:2000	DP-1
2. TUGIPLAAN	M 1:50	DP-2
3. PLANEERINGU PÕHIJONIS	M 1:50	DP-3
4. TEHNOVÕRKUDE JOONIS	M 1:50	DP-4
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN	M 1:50	
6. ILLUSTREERIVAD 3D VAATED		
7. RIDAELAMU ESKIISPROJEKT		

DETAILPLANEERINGU ALUSMATERJALID

1. RAE VALLAVALITSUSE KORRALDUS
DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE JA LÄHTEÜLESANDE KINNITAMISE KOHTA
NING LÄHTEÜLESANNE
2. GEODEETILINE ALUSPLAAN: OÜ GEOLANDER Töö Nr. T-612-2006

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on kinnistu Kopli tee 3 omaniku OÜ Läänemees taotlus ning Rae vallavolikogu poolt kinnitatud lähteülesanne. Töö eesmärk on võimaluste selgitamine kinnistule 3 + 4 korteriga ridaelamu ehitamiseks ning liikluse, haljastuse ja tehnovõrkude põhimõtteliste lahenduste määramine.

2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 09.01.2007 korraldusega nr 58 kinnitatud lähteülesanne. Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse Rae valla kehtestatud üldplaneeringu, Lagedi aleviku üldplaneeringu ja valla ehitusmäärusega ning katastriüksuse plaaniga.

Geodeetilise alusplaanina on kasutatud OÜ Geolander poolt koostatud digitaalset mõõdistust, koordinaadid L-EST '97, kõrgused Balti süsteemis. Planeeringuprotsessis olulised dokumendid lisatakse eraldi detailplaneeringu menetlemise kausta.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala suurusega ca 0,45 ha asub Lagedi alevikus, üldplaneeringu järgi elamute ehitamiseks planeeritud alal Jüri tee ja Kopli tee ääres.

Planeeringuala moodustab:

Kopli tee 3 kinnistu (katastriüksuse tunnus: 653301:003:0842), mille suurus on 4008 m². Maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Kinnistu on eraomandis ja omanikuks on OÜ Läänemees.

Kinnistu on trapetsikujuline ja orienteeritud oma pikemate külgedega (116.51 m ja 105.01 m) lääne-ida suunas. Läänepoolses, Jüri teega külgnevas otsas on krundi laiuseks 23.84 m ja idapoolses osas on krundi laiuseks 54.60 m.

Maapind kinnistul on ühtlaselt langeva reljeefiga Kopli tee 5 kinnistu suunas. Planeeritava ala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 37.64 – 38.55. Juurdepääs kinnistule on Jüri teelt ja Kopli teelt.

Kinnistul paiknevad amortiseerunud elamu ja kaks abihoonet.

Planeeringualast põhja ja ida poole jäävad 1960. aastatest pärit üksikelamud aadressidega vastavalt Jüri tee 13 ja Kopli tee 5. Planeeringualast lõuna pool, teisel pool Kopli teed on ehitusjärgus üksikelamu. Vahetult planeeringuala kirdenurgas, krundi piiril paikneb sisselõikena Kopli tee 5 kinnistule kuuluv muldkehandiga maakelder.

Jüri tee 13 paiknev elamu jääb Kopli tee 3 kinnistu piirist 12.58 m kaugusele ja Kopli tee 5 elamu 8.92 m kaugusele.

Kinnistul paiknev olemasolev puurkaev tamponeeritakse.

4. PLANEERINGUALA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringulahendus näeb ette kinnistule 3 + 4 korteriga ridaelamu (ER3 ja ER4) ehitamise. Ehitusõiguse tabel on detailplaneeringu põhijoonisel.

5. ASENDIPLAAN JA ARHITEKTUURINÕUDED

Et käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistule 3 + 4 korteriga ridaelamu ehitamise võimaluste selgitamine, siis on koos detailplaneeringuga valminud ka kavandatava hoone arhitektuurne eskiisprojekt ja selle vaated on lisatud detailplaneeringu illustreeriva joonisena.

Eskiisprojekti kohaselt on hoone jaotatud 3 + 4 põhimõttel, kusjuures 4 korteriga hooneplokki korterid on omakorda teineteise suhtes nihutatud, et säilitada piirkonnas väljakujunenud mastaape.

Kahe hooneplokki vahele on planeeritud rajada lõuna-kagu suunda avatud laste mänguväljak. Võimaliku tuulekoridori tekke vältimiseks peaks leidma võimaluse sulgeda see ala põhja poolt tiheda lükandväravaga piirdeaia või haljastusega.

Asendiplaanilise lahenduse kohaselt on 3 korteriga hooneplokk oma harja/parapetijoonega paigutatud paralleelselt Kopli teega. Omavahel 2+2 blokeeritud hooneplokki harja/parapetijoon on paralleelne krundi sissesõidutee ja põhjapoolse piiriga, tänu aga nende omavahelisele nihutamisele järgivad ikkagi Kopli tee suunda. Sellise lahenduse kohaselt jääb projekteeritavate ridaelamuplokkide kauguseks naaberkruntidel paiknevatest hoonetest vastavalt 28.0 m (Jüri tee 13) ja 15.0 m (Kopli tee 5).

Oma arhitektuurselt vormilt on ridaelamu hooneplokid horisontaalsete parapettide, (kõrgus maapinnast 7.10 m) ja pultkatusega. Katusekalle on 3 kraadi. Et iga korteri 2. korruse brutopind on 60% 1. korruse ehitusalusest pinnast, siis on tagatud ka maja läbipaistvus ja visuaalne kergus. Hooneplokkide fassaadide välisviimistluses domineerib kogu 1. ja 2. korruse ulatuses naturaalne kas horisontaalne või vertikaalne puitlaudis kombineerituna fassaadivineeriga. Hoonete sissesõidupoolsetel külgedel ja otstes on osaliselt kasutatud krohvitud seinapindu. Krohvipinnad on helebeezis toonis, laudis ja fassaadivineer on vastavalt seinapindade rütmile kas heledamat või tumedamat punakaspruuni tooni.

6. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Hoonestusest vabal alal kasvav olemasolev kõrghaljastus krundi sissesõidutee lõunaküljel säilitatakse. Planeeritava ala lääneserva, Jüri tee ja ehitusjoone vahele on ette nähtud ühiskasutatav puhkeala, mille olemasolev kõrghaljastus korrastatakse, vajadusel harvendatakse ja istutatakse juurde uusi puude ja põõsaste gruppe. Puudegruppide vahelistele aladele on planeeritud väiksemad puhkealad pinkide ja muude väikevormidega. Piki Jüri tee 13 kinnistuga külgnevat piiri rajatakse okaspuuhekk (soovitavalt kodumaistest liikidest), piki Kopli tee poolset piiri lehtpuuhekk dubleerituna võrkaiaga, (kõrgusega kuni 1.20 m maapinnast).

Kinnistu ida ja läänepiirile rajatakse puitlappidest piirdeaiaid, mille kõrgus ei tohi olla üle 1.20 m.

7. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS

Sissesõit krundile on planeeritud Jüri teelt krundi loodenurgast ja sissesõidutee kulgeb kuni idapiirini läbi kogu krundi selle põhjaküljel ning planeeringuga on selles osas ette nähtud teeservituut, tagamaks juurdepääsu Kopli tee 5, Jüri tee 9 ja Jüri tee 13 kruntidele.

Jüri – Lagedi riigimaanteele on planeeringus ette nähtud teelaienduskruunt, mille piir algab 2 meetrise tagasiastega Jüri tee 13 poolsest nurgapunktist ja mis suundub Kopli tee 8 planeeringus ette nähtud teemaa krundi elamumaa poolsesse piiripunkti.

Planeeringuga on igale ridamaja korterile ette nähtud kaks parkimiskohta, neist üks on autovarjualune.

8. KESKKONNATINGIMUSED

Planeeritud maakasutuse sihtotstarbed ning krundi ehitusõigus ei tekita kasutusest tulenevalt negatiivset keskkonnamõju. Ridaelamu olmeprügi kogutakse krundi põhjapiirile paigutatud kinnistesse konteineritesse. Prügiveoks tuleb sõlmida vastav leping lähtudes Rae valla jäätmekäitluseeskirjast. Detailplaneeringu koostamisel ja ridaelamu projekteerimisel on lähtutud põhimõttest luua tulevastele elanikele kvaliteetne elukeskkond pidades silmas, et ei kahjustata naaberkruntide elanike huve.

9. TULEOHUTUSE ABINÕUD

Hoonestuse tulepüsivuse aste on vähemalt TP 2. Käesolevas detailplaneeringus on normikohaste kujadega arvestatud. Sissesõiduteed kinnistutele on planeeritud vähemalt 3,5 m laiused ning väravad 4 m laiused.

10. KURITEGEVUSRISKI VÄHENDAMINE

Kuritegevusriski vähendamiseks on planeeritud detailplaneeringu alal sisetänavas sissesõidutee valgustus, samuti tuleb hoonete projektide koostamisel kavandada iga krundi välisvalgustus ja soovitavalt turvasignalisatsioon.

11. TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED

Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus vt joonis 4 – tehnovõrkude koondpilaan.

11.1 Veevarustus

Veevarustuse lahendamiseks on tingimused väljastanud vee-ettevõtja AS ELVESO (07.08.2007) ja piirkonna ÜVK arendaja AS VENSEN (26.06.2007).

Paralleelselt Jüri teega rajatakse perspektiivis ühisveevarustuse magistraaltorustik, millega tagatakse Jüri tee äärde planeeritud elamutele joogiveevarustus ühisveevärgist.

Planeeritavale alale on planeeritud ridaelamu (3+4 boksiga), mis tähendab, et arvestada tuleb 7 majapidamise veevajadusega. AS Elveso tehnilistele tingimustele kohaselt tagatakse veevõtt kuni 2.8m³/h, mis teeb 0.4m³/h ühe elamispinna kohta.

Kuna detailplaneeringuga ei koostata ridaelamu boksidele eraldi kinnistuid, siis ühisveevärgiga liitumispunktiks jääb kinnistupiirist kuni 1m kaugusele paigaldatav vajaliku sulgarmatuuriga varustatud veemõõdukaev.

Joonisel näidatud veetorustik alates veemõõdukaevust kuni bokside sisenditeni on kinnistu veetorustik, mille asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

11.2 Tuletõrjeveevarustus

Jüri teele rajatakse veevarustuse magistraaltorustik, millest on tagatud ka tuletõrjevooluhulk vähemalt 10 l/s. Tuletõrjehüdrantide täpne paiknemine määratakse veetorustiku projekteerimisega. Joonisel on näidatud hüdrandi tinglik asukoht.

11.3 Reoveekanaliseerimine

Reovee liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga peab vastatavalt tehnilistele tingimustele olema kinnistu piirist kuni 1m kaugusele rajatav vaatluskaev, kust reovesi suunatakse perspektiivsesse isevoolsesse kollektorisse Jüri teel.

Kuna Kopli tee 3 kinnistu maapinna lang on Jüri teest eemale, siis kogutakse reoveed elamuboksidelt kokku kinnistu madalamasse osasse, kuhu rajatakse kinnistu reoveepumpla, kust pumbatakse reoveed survetorustikuga liitumiskaevu.

Joonisel näidatud kanalisatsioonitorustik alates liitumiskaevust kuni bokside sisenditeni ja pumplani on kinnistu torustik, mille asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

11.4 Sademe ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala maapind langeb ~1m ida suunas ehk Jüri teest eemale. Kinnistu lähemas ümbruses puuduvad sademevee eelvoolud (kraavid, tiigid).

Detailplaneeringu eskiisi läbivaatamise märkuste kohaselt (04.05.2007) tuleb sademeveed suunata lähima eelvooluni. Kuna olemasolev eelvool puudub, siis on sademevesi ette nähtud juhtida tänavatelt ja katustelt haljasalale, kust ta imbub pinnasesse.

Tänavate ja hoonete esikülgede vihmaveed on vertikaalplaneerimisega ette nähtud juhtida sulglohku.

Hoonete katuste sademeveed tuleb juhtida hoonete taha haljasalale.

11.5 Elektrivarustus

Vastavalt Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 109327 (06.02.2007) tuleb elektrivarustus lahendada Kopli tee ääres paiknevalt õhuliini fiidri F-1 0.4kV mastilt, mis saab toite rekonstrueeritavast „Kopli” alajaamast.

Mitmekohalised elektrivarustuse liitumiskilbid on planeeritud kahele mastile, mis paiknevad kinnistupiirist ~7m kaugusel. Igale elamuboksile on ette nähtud maakaabelliin. Eraldi liitumine on näidatud ka reoveepumpla toiteks.

Maakaabelliinidele liitumiskilbist kuni kinnistupiirini on ette nähtud servituutide rajamine.

11.6 Elektrooniline side

Tehnilised tingimused on väljastatud Elion Ettevõtte AS poolt 06.09.2007. a nr 6529655, mille kohaselt on igale elamuboksile ette nähtud maakaabliga sisestus. Kinnistu piiril sissesõidutee äärde on ette nähtud piiritlus-jaotuskapp, mis ühendatakse Jüri tee 9 maja ees asuva kaablijaotuskapiga LAG116.

Joonisel näidatud sidekanalisatsiooni trass alates piiritlusjaotuskibist kuni bokside sisenditeni on näidatud tinglikult ja on kinnistuse sisene sidetrass, mille täpne asukoht ja lahendus määratakse tööprojekti koostamise käigus.

Kinnistut läbivad kaks AS Elioni maakaabelliinide trassi, millest üks (2xVMOHBU 3x) on ette nähtud osaliselt (~47m) ümber tõsta, kuna jääb planeeritavate hoonete alla. Töösse jäävate kaablitrassidele on ette nähtud servituutide rajamine.

12. SERVITUUDID JA KITSENDUSED

TABEL 1

Krunt	Olemasoleva kinnistu ja planeeritava krundi pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud kõrgus m/korrus elisus	Maksimaalselt lubatud ehitusalune pind m²	Märkused
Kopli tee 3	4008 m²	Elamumaa 100%	2	7.5 / 2	750 m²	Jüri-Lagedi mnt.ette näha teelaienduskrunn. Krundile ette näha teeservituut juurdepääsuks Jüri tee 9, 13 ja Kopli tee 5 kruntidele. Servituut sidekaablile piki juurdepääsuteed ja ümbertõstetavale Kopli teelt sisenevale sidekaablile.

KOOSKÕLASTUSED: