

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1 Koostamise alus ja lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on võetud Planeerimisseadus, valla ja maaomaniku vahel sõlmitud leping detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise üleandmise kohta, samuti omavalitsuse poolt väljastatud lähtetingimused ja algatamisotsus.

1.2 Kasutatud planeeringud ja muu alusmaterjal

- Rae valla üldplaneering (1992)
- Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava aastani 2015
- Katastriüksuse plaan
- Topo-geodeetiline alusplaan

1.3 Ülplaneeringu muutmise põhjendused, detailplaneeringu vajalikkus, eesmärk ja üldised põhimõtted

Rae valla üldplaneeringuga on määratud ala juhtfunktsiooniks puhke – ja virgestusmaa. Tegemist on Lagedi aleviku tiheda asustusega alade keskel, millel puudub otstarve maatulundusmaana – põllumajanduse arendamine pole antud kohas otstarbekas. Maaomanikule jääb ca 3ha suurune ala hooldamine ülejõu käivaks. Kogu ala üldkasutatavaks alaks andmine pole õiglane maaomaniku seisukohalt ja pole ette nähtud ka koostatavas üldplaneeringus.

Seega käesoleva detailplaneeringu koostamise peamiseks eesmärgiks on maaüksuse jagamine väiksemateks pereelamumaa kruntideks ja Külma pargi ala laiendamiseks. Sealhulgas tehakse ettepanek maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks, määratakse uutele kruntidele ehitusõigus ja antakse lahendused vajaliku kommunikatsioonivõrguga varustamiseks.

1. Planeeringu menetlemise eesmärgiks on jätkusuutliku arengu ja ehitamise edendamine, eelduste loomine kvaliteetse elukeskkonna tekkeks, avatud ja vastastikusi mõjusid arvestava planeerimise toetamine ning osalemisvõimaluse tagamine igaühele tema elukeskkonda puudutavate otsuste vastuvõtmisel.

2. Tänapäevases ühiskonnas on maa piirkondade jätkusuutliku arengu üheks eelduseks uute alade kasutuselevõtt lühiajalist mahus. Käesoleva ala edasise arendamisega arvestatakse piirkonna mitmekülgseid arenguid nii sotsiaalalade, töökohtade kui ka keskkonnasõbraliku elamistingimuste loomisega.

3. Ala asub looduskaunis kohas ja omab kõrget väärtust elamumaana. Kõikide uute elanike seas tuleb propageerida keskkonnasõbralikku ellusuhtumist, mis aitab sobitada uusi elanikke ja loodusmiljööd.

4. Omanikud plaanivad terviklikult väljaarendada nii juurdepääsuteed kui ka kommunikatsioonid.

6. Käesoleva planeeringu koostamisel on tuginetud koostöövalmile planeerimisele ja piisavalt pädevatele hinnangutele. Planeeringuala läheduses paikneb tiheasustusala, mis kõik koos moodustavad perspektiivis terviku kogu piirkonnas.

Piirkond on toimiv elukeskkond, olemas või lähiarendamisel on vajalik infrastruktuur, bussipeatus, tehnovarustus, esmased teenindused jmt.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Rae vallas, Lagedi alevikus Kangilaski tänava lõpus Pirita jõe käärus, Külma park pargialast lõunapool.

Planeeringuala moodustava Kangilaski 28 kinnistu suurus on 3,09ha, katastritunnus 65301:007:0013, maa sihtotstarve maatulundusmaa, omanik Hannu Tapani Laajola.

Kinnistu kujutab endast ebasümmeetrilise kujuga maaala, mis on piiratud valdavas ulatuses veekogudega, peamiselt Pirita jõgi, põhja küljes ka tiigid. Ida poole jääb Lagedi aleviku Kangilaski tänava tiheasustusala.

Kinnistul paikneb eluhoone kõrvalhoonetega. Esineb istutatud puuderidasid, heinamaad, põllumaad ja õueala.

Juurdepääs on tagatud Lagedi-Raasiku maanteelt AÜ Leivajõe kaudu või jalgsi läbi Külma pargi. Planeeritavat ala käsitletakse tiheasustusala laiendamisena.

Kitsendustest vt ptk 3.7.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Krundid, ehitusõigus ja hoonestus

Alale on planeeritud 3 ühepereelamukrunti (neist üks olemasoleva hoonestusega) ning üks avaliku kasutusega haljasala (Külma pargi laiendus). Juurdepääsutee kolme krundi jaoks on planeeritud servituudialana pargi serva.

Maksimaalne lubatud ehitusalune pind krundil on 300m² vastavalt lähteülesandele. Kuna suure osa krundist moodustab Pirita jõe ehituskeeluvöönd, on hoonestusalade määramine suhteliselt piiratud. Planeeritud elamukruntidel on lubatud rajada kuni 3 hoonet - üks elamu ja kaks abihoonet. Põhihoone lubatud maksimaalne korruselisus on 2, hoone lubatud maksimaalne kõrgus põhihoonel 9 meetrit, abihoonel 5 meetrit.

Hoonete katuseharjad tuleb suunata paralleelselt või risti juurdepääsuteega, et vältida hoonete ebakorrapärast paigutust maa-alal. Lubatud katusekalle hoone põhimahus 40-45 kraadi. Hoonete arhitektuuristiilis järgida kontaktvööndi hoonestust, valdavalt traditsiooniline hoonestustüüp. Välisviimistluses lubatud domineerivaks ehitusmaterjaliks puit, mida võib kombineerida kivi või krohvmaterjalidega. Plastikmaterjalid keelatud. Plekkkatused on lubatud.

Piirdeaiaid võib rajada krundipiiridele ja kallasraja ulatuses, kus tuleb tagada jalakäijate läbipääs. Tänavapoolsete piirdeaedade põhimaterjaliks peab olema puit, mida võib kombineerida muu materjaliga. Sealjuures on keelatud tihedad läbipaistmatud plankaiaid. Tee- ja ka jõe poolsete piirdeaedade kõrgus 1,4 m. Piirdeaia kujundus peab sobima hoone ja naaberaia stiiliga.

Hoonete projektistaadiumis lahendada ka välivalgustus hoonete sissepääsu juures.

Hoonete kaugus krundipiiridest on minimaalselt 5 meetrit,.

Hoonete tulepüsisvustaste on min. TP3, majade maksimaalne kõrgus maapinnast 9 m.

Kruntide hoonestamisel lähtuda sellest, et elujõulisemad puud säilitada. Puude likvideerimine lubatud vaid põhjendatud vajadusel (nt sissepääs krundile, hoonealune pind).

Sotsiaalmaa sihtotstarbega alale on soovitatav koostada haljastusprojekt, milles lahendada kõnniteed, pargiinventar ja muu vajalik, arvestades pargi kaitseeskirjadega ja Harjumaa Keskkonnateenistuse tingimustega.

Ehitusõigus vt. Põhijoonis.

3.3. Teed ja liiklus

Juurdepääs toimub üle ajaloolise olemasoleva teeala,. Käesolevas planeeringus on juurdepääs säilitatud olemasolevale koridorile, kuid vajadusel tuleb tehnovõrkude nõuete täitmiseks planeeringuala sisest sõiduteed pisut nihutada. Vastav tee jääb pargiala serva ja on seega juurdepääsuks nii pargihooldusmasinatele kui ka elamukruntidele. Juurdepääsutee on ette nähtud 10,5m laiuse koridorina, mille sõidutee osa on 4,6m ja otsas on überpööramisplats. Eraldi transpordimaakrunti pole kavandatud.

Tee hooldamise kohta koostada leping hooldusteenuse pakkujaga, et oleks tagatud mugav juurdepääs oma krundile aastaringelt.

Pargisisised jalgteed lahendada eraldi haljastusprojektiga.

Parkimiskohad lahendatakse krundisiselt. Igale üksikelamukrundile on ettenähtud kaks parkimiskohta.

3.4. Haljastus ja heakord. Keskkonnakaitse.

Planeeritavale kinnistule ulatub kaitsealune Külma pargi osa, keskkonna reg nr KLO1200373. Külma pargi kaitseala valitsejaks on määratud Harjumaa Keskkonnateenistus. Käesoleva planeeringuga on planeeritud vastavale osale eraldi krunt, millele sihtotstarbeks sotsiaalmaa. Konkreetset piiri on käesoleva planeeringuga täpsustatud, arvestades maaomaniku senist õueala kasutust. Pargi serva rajada juurdepääsuteetee olemasoleva juurdepääsutee baasil, mis on vajalik nii olemasolevale hoonele juurdepääsuks, kavandatud kruntidele juurdepääsuks. Lisaks tuleb tagada ka tuletõrjeveevõtukoht jõe äärde ja veevõtt vastavalt standardile EVS 812 osa 6 ja veevõtukohale juurdepääs piki pargiala piiri. Alal tegutsemiseks kehtivad eeskirjad vt Vabariigi Valitsuse 3. märtsi 2006. a määrus nr 64 Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri.

Lisaks esineb maa-alaga piirnevas jõeosas III kategooria kaitsealune liik Cobitis taenia (hink) Registrikood KLO9102648. Liigi esinemine otseselt lisakohustusi planeeringuga kavandatavale ei too. Ajutisi ebameeldivusi liigile võib tekitada ühistrassikoridori väljaehitamine jõe alt läbi.

Kinnistul on seni paiknenud valdavalt hooldatud rohumaa. Kraavi ääres esinevad üksikud puud, mis tuleb säilitada. Puude mahavõtmine ilma raieloata on keelatud. Sotsiaalmaal tegutsemine toimub vastavalt Keskkonnateenistuse nõusolekule. Sotsiaalmaa edasised omandisuhted ja hooldustingimused toimuvad vastavalt EV kehtivatele seadustele eelkõige kohaliku omavalitsuse ja maaomaniku kokkulepete alustel.

Elamukruntide haljastamine ja heakord lahendatakse hooneprojektide koosseisus, Prügikonteiner paikneb igal krundil. Selle täpne asukoht lahendatakse hooneprojekti koosseisus.

Jõe kaldal tuleb tagada seadusjärgne kallasrada ja veekaitsevöönd 10m ning muud keskkonnakaitselised tegurid.

Ka uute elanike seas tuleb propageerida keskkonnasõbralikku ellusuhtumist ning tagada puhas keskkond.

3.5 Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevuse riske aitavad oluliselt vähendada järgmised asjaolud :

- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine);
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjali kasutamine (uksed, aknad, lukud).
- piiretega ümbritsetud ja heakorrastatud kruntide moodustumine.
- elamutel näha ette välisvalgustus sissepääsude juures.

Soovitame krundiomanikul kasutada ka naabrivalve süsteemi, mis on mujal end siiani liitujate sõnul igati ära tasunud.

3.6 Tulekaitse

Tuleohutuse vähendamiseks tagatavad kujad määratakse Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse kohaselt. Minimaalne hoonetevaheline kaugus on 8 m.

Hoonete tulepüsivusaste on min. TP3.

Tuletõrjevesi saadakse Pirita jõest. Veevõtukohale tagada juurdepääs tuletõrjeauto jaoks. Lahendus vastavalt EVS 812 osa 6.

3.7 Piirangud

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndid (alus: ÜHISVEEVÄRGI JA -KANALISATSIOONI SEADUS §3.)

(1) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks.

(2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:

- 1) tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid;
- 2) ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid;
- 3) veekogus asuva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste juures teha süvendustöid, pinnase teisaldamistöid, uputada tahkeid aineid, ankurdada veesõidukit või vedada ankruid, kette, logisid, traale või võrke.

Elektriliinide kaitsevööndid (alus: Määrus. Elektripaigaldise kaitsevööndid)

Pirita jõgi, mis jääb planeeritava kinnistu lõuna- ja idapoolseks piiriks, seab piiranguid vastavalt Looduskaitseseadus ja Veeseadus. Vee ja veekogu kasutamine.

- Jõe ehituskeeluvöönd 50m
- tuleb tagada juurdepääs avalikult kasutatavale kallasrajale.
- Jões elab III kategooria kaitsealune liik Cobitis taenia (hink) Registrikood KLO9102648

Külma park (mille koosseisu kuulub osaliselt ka Kangilaski 28 kinnistu) on kaitsealune park. KKR kood KLO1200373. Pargi valitseja on Keskkonnaamet. Alale kehtivad eeskirjad vt Vabariigi Valitsuse 3. märtsi 2006. a määrus nr 64 Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri, mis muuhulgas sätestab, et park on avalikuks kasutamiseks ja ka eraomanikust valdajal ei ole õigust keelata pargi maa-alal erateede ja radade avalikku kasutamist päikesetõusust päikeseloojanguni.

Kuna võib osutada vajalikuks muuseumihoonele tagada parem ligipääs läbi planeeritava krunt. pos. nr. 4 ja samale krundile muuseumikülastajatele parkla rajamine ning eeldusel, et sama krunt jääb tema praegusele omanikule, siis Rae Vallavalitsus ja Kangilaski 28 krundi omanik sõlmivad vastavasisulise lepingu (kasutusvaldus planeeritavale krundile pos. nr. 4 Rae Vallavalitsuse kasuks) enne Kangilaski 28 detailplaneeringu kehtestamist, mis võimaldab Rae vallal vajadusel tee ehitust ja parkla rajamist planeeritaval krundil pos. nr. 4

4. TEHNOVÕRGUD

4.1. Veevarustus

Veevarustuse lahendamiseks on väljastatud tehnilised tingimused Rae valla vee- ja kanalisatsiooniettevõtja AS Elveso (tehn tingimused nr 015/08)

Veevarustus saadakse Jüri teel paiknevast ühisveevärgist. (vastavalt Rae valla ÜVK-le) Täpsemaks lahendamiseks koostatakse tööprojekt, mille käigus lahendatakse ka jõe alt läbi toomine.

Vastavalt arendaja AS Vensen soovitudele on veevarustus toodud moodustatvatele kruntidele kõige otsemat teed pidi läbi krundi pos. nr. 3.

Kui ÜVK-järgsete trasside väljaehitamine venib, võib veevarustuse jaoks kaaluda selle tagamist AÜ Leivajõe puurkaevust. Sel juhul tuleb vastav puurkaev enne seadustada. Üldjuhul nähakse ette AÜ Leivajõe puurkaevu likvideerimine või lülitamine ÜVK-süsteemi peale ÜVK-trasside väljaehitamist.

Veevajadus kolmele ühepereelamule on ligikaudu $3 \times 0,6 = 1,8$ m³/ ööpäevas. Liitumiskraanid paigaldada krundipiiride ette, kuid mitte lähemale kui 1meeter ja et oleks tagatud ligipääs avarii korral. Vt ka Elveso tehnilised tingimused.

4.2. Kanalisatsioon

On väljastatud nii AS Elveso kui ka AS Vensen tehnilised tingimused.

Vastavalt Rae valla ÜVK-le lähim kavandatud reoveekanaliseerimisvõrgu nr 16 on ette nähtud alast ca 50m ida poole. Läbi planeeringuala on kavandatud piirkonna survekanaliseerimine, millele on ette nähtud servituudiala.

Vastavalt arendaja AS Vensen soovitudele on isevaline kanalisatsioon toodud moodustavatele kruntidele kõige otsemat teed pidi läbi krundi pos. nr.3

Uute kinnistute liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga projekteerida ca 1m kinnistu piirist väljapoole kanalisatsiooni vaatluskaev. Vt ka Elveso tehnilised tingimused.

Kuni ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni on lubatud kasutada krundisisesid reoveemahuteid. Ühiskanalisatsiooni valmimisel on kohustus sellega liituda aasta jooksul peale välja ehitamist. Liitumine toimub vastavalt kehtivale korrale.

4.3 Drenaaž ja sadevesi

Kõik looduslikud liigveed suunatakse vajadusel Piritä jõe, valdavalt immutatakse pinnasesse omal krundil. Kõik krundid ulatuvad jõeni. Keelatud on liigvee juhtimine naaberkruntidele.

4.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused, mida on arvestatud planeeringu koostamisel. Selle kohaselt nähakse ette elektrienergiaga varustamine 0,4kV õhuliini fiidri F-2 mastist nr 4 servituudina piki pargipiiri.

Planeeritava ala elektrihoormuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest. Planeeringus on arvestatud eramu peaitsmeks 3x25 A.

Planeeritud siseteede pole tänavavalgustust ette nähtud, kuna tegemist on lühikese teega ja välivalgustus on ette nähtud hoonete peafassaadide juurde krundisiseselt.

4.5 Soojusvarustus

Täpne soojusvarustus määratakse konkreetse hoone ehitusprojektis, arvestades keskkonnanõudeid.

4.6 Sidevarustus

Hetkel puudub kinnistu lähiümbruses sidekanalisatsioon,sidevarustus lahendada juhtmevabade süsteemide kaudu.

Projektijuht Mart Vainu