



RAE VALD HARJUMAA

KOPLI KÜLA LAGEDI LASTEAIJA MAA-ALA JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

HUVITATUD ISIK: Rae Vallavalitsus

PROJEKT: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9, 75301 Jüri alevik, Rae vald
reg nr 75026106
info@rae.ee
Koostajad:
Stina Metsis stina.metsis@rae.ee 6056757
Siim Orav siim.orav@rae.ee 6056782

TÖÖ nr. DP1103

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1. Rae Vallavalitsuse 26.august 2011 tõend nr 11-4/6519
2. Rae Vallavalitsuse 19.juuli 2011 korraldus nr 601 „Kopli küla Lagedi lasteaia ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“
3. Rae Vallavalitsuse 03.veebruar 2009 korraldus nr 108 „Kopli küla Lagedi lasteaia maa-ala ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“
4. Maa-amet 19.jaanuar 2009 nr 6.1-3/08/11501
5. Rae Vallavalitsus 13.november 2008 nr 6-2/6663 „Rae valla Kopli küla Kooli tn 23, Kaare tn 39, Kaare tn 41, Kaare tn 43, Kaare tn 45 maaüksuste sihtotstarbe muutmine ja munitsipaalomandisse taotlemine“
6. Rae Vallavalitsuse 14.oktoober 2008 otsus nr 445 „Lagedi lasteaia ehituseks vajalike Kopli külas asuvate Kooli tn 23, Kaare tn 39, Kaare tn 41, Kaare tn 43, Kaare tn 45 maaüksuste munitsipaalomandisse taotlemine“

B. LISAD

1. Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud KIV Kolm Grupp OÜ (11.07.2011)
2. Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 193543
3. AS Elveso tehnilised tingimused nr VK-TT 173
4. Mära modelleerimine, koostanud ELLE OÜ (09.01.2012)
5. Riigi kinnisvararegistri väljavõte
6. Kuivendus- ja sajuvete eesvoolude plaan
7. SKA Inseneribüroo OÜ töö nr 10013 „Maantee nr 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi mnt km 0,8-8,1 Lagedi-Kulli lõigu remondi ja ehituse tehniline projekt.“

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	7
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	7
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	9
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	9
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS.....	9
3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	9
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	9
3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS.....	9
3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	9
3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD	10
4. PLANEERINGUETTEPANEK	10
4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHTUSÕIGUS	10
4.2 EHTISTE ARHITEKTUURINÕUDED	11

4.3 PIIRDED	11
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	11
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	12
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	12
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED	13
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	13
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	13
5.1 VEEVARUSTUS	13
5.2 TULETÕRJEVARUSTUS.....	13
5.3 REOVEEKANALISATSIOON	14
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE.....	14
5.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	14
5.6 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED	14
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	15
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	15
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	15

D. KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

E. JOONISED

1. Üldplaneeringu väljavõte		AS-01
2. Situatsiooniskeem		AS-02
3. Kontaktvööndi analüüs	M 1:5000	AS-03
4. Tugiplaan	M 1:1000	AS-04
5. Põhijoonis	M 1:1000	AS-05
6. Tehnovõrkude joonis	M 1:1000	AS-06
7. Sademevee ärajuhtimise kraavitus		AS-07

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 03.veebruar 2009 korraldus nr 108 „Kopli küla Lagedi lasteaia maa-ala ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (1992);
- Rae valla menetluses olev üldplaneering;
- Rae valla ehitismäärus (kehtib alates 01.03.2009);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2008 -2020;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Katastriüksuse plaan;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud KIV Kolm Grupp OÜ (11.07.2011) töö nr T-195;
- Kopli küla Kingu, Linnu tee 7 ja Kristjani pereelamute grupi detailplaneering (2002);
- Lagedi alevik Kooli 18 maaüksuse (Lagedi põhikool) detailplaneering (2007);
- Maantee nr 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi mnt km 0,8-8,1 Lagedi-Kulli lõigu remondi ja ehituse tehniline projekt, koostanud SKA Inseneribüroo OÜ töö nr 10013

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiaohutuse miinimumnõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Sotsiaalministri 25.10.1999 määrus nr 64 „Koolieelse lasteasutuse tervisekaitse-, tervise edendamise, päevakava koostamise ja toitlustamise nõuete kinnitamine“;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Käsitleva detailplaneeringuala kontaktvöönd on piiritletud Tallinn-Tapa raudteega, Pirita jõe ja Ülase teega.

Planeeringualast põhja suunas, Lagedi-Kostivere maanteest vasakule poole jäävad valdavalt väikeelamutega asustatud elamumaa sihtotstarbelised krundid. Need väikeelamud moodustavad esteetilise elamupiirkonna koos majade ümber kasvava kõrghaljastusega. Lagedi-Kostivere maantee ääres asuvad kaks sotsiaalmaa sihtotstarbelist krunti, kus paikneb Lagedi külaplats ja

ratsaspordibaas. Külaplatsi vahetus läheduses asub Lohu bussipeatus. Tänavatevõrk piirkonnas on rahuldavalt väljaarenenud. Peamine juurdepääs piirkonda toimub Jõe tänava ja Lagedi-Kostivere maantee kaudu.

Lagedi-Kostivere maanteest paremale poole jäävad uuemad elamualad – Kingu, Linnu tee 7 ja Kristjani kinnistu, Künisaare kinnistu ja Lõhe kinnistu detailplaneering. Sinna piirkonda on ehitatud ja planeeritud erinevat tüüpi elamispindasid, ridaelamuid Lagedi-Kostivere maantee ja Lagedi-Aruküla-Peningi maantee äärde, väikeelamuid ja paarismaju ning mänguväljakuid sotsiaalmaa kruntidele. Tänavatevõrk piirkonnas on rahuldavalt väljaarenenud. Peamine juurdepääs piirkonda toimub Lagedi-Kostivere maantee ja Päikese tänava kaudu.

Planeeritavast alast lõuna suunda jääb Lagedi-Aruküla-Peningi maantee ja Lagedi Põhikool koos staadioniga. Koolimajaga ühel krundil paikneb ka Lagedi raamatukogu ja perearstikeskus. Koolimajast paremale jääb perspektiivne ärimaa krunt ja väikeelamute piirkond. Planeeritavast alast lõuna suunda jääb Pirita jõgi, mille kaldal kohalik ujumiskoht. Teine kontaktvööndis asuv bussipeatus paikneb Lagedi-Aruküla-Peningi maantee ääres. Kooli bussipeatus on planeeritavale alale lähim - 200m kaugusel.

Planeeringualast lääne suunda jääb Lagedi vanem asum. Betooni ja Jaama tänava ääres asuvad valdavalt nõukogude perioodil ehitatud korterelamud ja väikeelamud, samuti uuemad elamud (Sepa III, Nurga ja Jaama 10 kinnistute detailplaneeringutel). Piirkond teenindab Betooni tänava lõpus asuv kauplus. Kortereelamutest ja väikeelamutest lõuna suunas jääb Lagedi raudteejaam. Kolmas kontaktvööndis asuv bussipeatus asub Lagedi-Aruküla-Peningi maantee ääres – Lagedi bussipeatus. Tänavatevõrk antud piirkonnas on rahuldavalt väljaarenenud. Peamine juurdepääs piirkonda toimub Jaama tänava kaudu.

Lähiminevikus on kontaktalale kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Rahula maaüksuse detailplaneering (DP 0119); kehtestatud 14.10.2003
- Jõe 36 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 0652); kehtestatud 16.02.2010
- Lohu 1 kinnistu detailplaneering (DP 0094); kehtestatud 04.03.2003
- Künisaare kinnistu detailplaneering (DP 0208); kehtestatud 13.11.2007
- Lohu 6 kinnistu detailplaneering (DP 0123); kehtestatud 25.11.2003
- Kingu, Linnu tee 7 ja Kristjani pereelamute grupi detailplaneering (DP 0086); kehtestatud 10.12.2002
- Kaare tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 0673); kehtestatud 31.05.2011
- Jõe 13a kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 0671); kehtestatud 21.07.2010
- Raadiojaama tee 7 krundi detailplaneering (DP 0109); kehtestatud 17.06.2003
- Raadiojaama tee 2 krundi detailplaneering (DP 0108); kehtestatud 17.06.2003
- Pilge pereelamute grupi detailplaneering (DP 0153); kehtestatud 08.03.2005
- Jõe tn 3 pereelamute grupi detailplaneering (DP 0016), kehtestatud 19.08.1997
- Sepa III kinnistu detailplaneering (DP 0137); kehtestatud 20.12.2005
- Nurga kinnistu detailplaneering (DP 0058); kehtestatud 18.12.2001
- Jaama tn 10 kinnistu detailplaneering (DP 0326); kehtestatud 01.08.2006
- Kooli 18 maaüksuse (Lagedi Põhikool) detailplaneering (DP 0362); kehtestatud 10.03.2009
- Potteri kinnistu detailplaneering (DP 0413); kehtestatud 21.11.2006
- Mihklisaun 2 kinnistu detailplaneering (DP 0125); kehtestatud 27.01.2004

Lähiminevikus on kontaktalale alatatud järgmised detailplaneeringud:

- Kuuse 2, 2a, 4a, Soone 1 ja Mihklisaun 1 kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP 0456); alatatud 12.04.2011
- Lohu tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 0450); alatatud 02.06.2009
- Jõe tn 9 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 0684); alatatud 14.06.2011

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta olemasolevat 10. detsember 2002 Rae Vallavolikogu otsusega nr 17 kehtestatud Kingu, Linnu tee 7 ja Kristjani pereelamute grupi detailplaneeringut Kooli tn 23, Kaare tn 39, Kaare tn 41, Kaare tn 43 ja Kaare tn 45 kruntide osas, moodustada üks ühiskondlike ehitiste maa lasteaia ja üks üldmaa lastemänguväljaku rajamise eesmärgiga, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada liikluskorraldus ning varustada krundid juurdepääsude ja tehnovõrkudega.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering on koostatud ca 1.19 ha suurusele alale Kopli külas. Planeeritav ala asub T-11300 Lagedi-Aruküla-Peningi riigimaantee ja T-11302 Lagedi-Kostivere riigimaantee ristmikul lähedal, Kooli tn 23, Kaare tn 39, Kaare tn 41, Kaare tn 43 ja Kaare tn 45 kinnistutel.

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeritav ala moodustub järgnevatest kinnistutest:

- Kooli tn 23, 65301:013:0466, suurusega 4394m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa;
- Kaare tn 39, 65301:013:0463, suurusega 991m², sihtotstarve elamumaa;
- Kaare tn 41, 65301:013:0464, suurusega 1079m², sihtotstarve elamumaa;
- Kaare tn 43, 65301:013:0352, suurusega 1100m², sihtotstarve elamumaa;
- Kaare tn 45, 65301:013:0353, suurusega 1373m², sihtotstarve elamumaa;
- Päikese tn 1a, 65301:013:0465, suurusega 42m², sihtotstarve tootmismaa.

Kinnistud kuuluvad Eesti Vabariigile, planeeritaval alal hoonestus puudub. Lähialana on detailplaneeringusse haaratud reformimata riigimaa.

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala on nelinurkse kujuga, millele lisandub piklik maariba Lagedi-Aruküla-Peningi maantee ääres. Põhja ja ida poolt piirneb planeeritav ala Kingu, Linnu tee 7 ja Kristjani kinnistute detailplaneeringutega. Eelmainitud kinnistute sihtotstarve on elamumaa. Hoonestustüübiks individuaalelamud, paarismajad ja ridaalamud.

Lõunast piirneb planeeritav ala Lagedi-Aruküla-Peningi maantee transpordimaa kinnistuga.

Lääne poolt Lagedi-Kostivere maantee transpordimaa kinnistuga.

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritavale alale pääseb juurde Lagedi-Aruküla-Peningi maanteelt keerava Päikese ja Kaare tänava kaudu. Tee seisukord Lagedi-Aruküla-Peningi maanteel ja Päikese tänaval on hea, maantee ja tänav on asfalteeritud. Kaare tänava lõik planeeritava alani on väljaehitamata.

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeritavale alale on varem projekteeritud järgmised tehnovõrgud: veetorustik, kanalisatsioonitorustik, drenaažitorustik, sidevõrgu kaablikanaliseerimise torustik, madalpingekaabel ja kõrge- ja keskpinge kaabel.

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane, peamiselt kõrghaljastuseta looduslik rohumaa. Vähene olemasolev kõrghaljastus paikneb Lagedi-Aruküla-Peningi maantee ääres.

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Riigimaantee T-11300 Lagedi-Aruküla-Peningi maantee sanitaarkaitsevöönd 200m;
- Riigimaantee T-11300 Lagedi-Aruküla-Peningi maantee ehituskeeluvöönd 50m;
- 35kV õhuliini kaitsevöönd 25m.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta olemasolevat 10.detsember 2002 Rae Vallavolikogu otsusega nr 17 kehtestatud Kingu, Linnu tee 7 ja Kristjani pereelamute grupi detailplaneeringut Kooli tn 23, Kaare tn 39, Kaare tn 41, Kaare tn 43 ja Kaare tn 45 kruntide osas, moodustada üks ühiskondlike ehitiste maa lasteaia ja üks üldmaa lastemänguväljaku rajamise eesmärgiga, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada liikluskorraldus ning varustada krundid juurdepääsude ja tehnovõrkudega.

Planeeritavatele kruntidele on seatud järgmine ehitusõigus.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	ühiskondlike hoonete maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	2275m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	10m

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	üldkasutatav maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve	tootmismaa
--------------------------------	------------

Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	20m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	3m

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Lagedi lasteaia hoone ja mänguväljakute arhitektuurse kujunduse väljatöötamisel arvestada olemasoleva Lagedi koolimaja ja planeeritava spordihoone lahendusega. Hooned peavad moodustama visuaalselt ühtse tajutava kompleksi. Ehitiste ehitusmaterjalina kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale nagu betoon, puit, vineer, krohv, kivi. Näha ette vähemalt kahe materjali kombineerimine. Hoone tänava poolsetele külgedele näha ette suuremaid klaaspindu. Mänguväljakute alusmaterjal valida piirkonda sobiv ja vastupidav. Ehitiste kõrgus on piiratud, h=9m. Ehitiste välimus peab olema kaasaegne, moodne, visuaalselt nauditav ja liigendatud. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun). Lasteaia parima arhitektuurse lahenduse ning piirkonda arhitektuurselt rikastava tulemuse saamiseks on soovitatav korraldada arhitektuurikonkurss.

4.3 PIIRDED

Ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundile on planeeritud piirdaed. Krundi piirded lahendatakse koos hoone ja mänguväljakute projektiga. Piirete maksimaalne kõrgus h=1,5m. Piirde kujunduses arvestada hoone arhitektuurse ilme ja materjalikäsitlemisega, samuti maanteelt tuleneva müra ja saastatuse vähendamise võimalusega.

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ järgi.

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Kaare tänavalt.

Kaare tänav on planeeritud avaliku kasutusega tänavaks. Kaare tänav ja selle ühendus Päikese tänavaga on ette nähtud asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase“. Kaare tänava sõidutee laiuks on planeeritud 5,0 m. Kaare tänava teemaa-ala 10m on ette nähtud selliselt, et sinna on võimalik normide kohaselt paigutada krunte teenindavad tehnovõrgud. Kaare tänava äärde on planeeritud tänavavalgustus ja jalgtee. Planeeritaval alal parkimine on lahendatud parkimisplatsiga. Parkimiskohti Kaare tänava ääres normatiivne/planeeritud: 23/24tk. (äärelinn 1/200). Sotsiaalmäe krundi sisesed kergliiklus- ja jalgteed on planeeritud pehme kattega.

Planeeritavale alale on teostatud müra modelleerimine ELLE OÜ poolt (vt. Lisa 4). Detailplaneeringu ala peamiseks mürataseme määrajaks on Lagedi-Aruküla-Peningi kõrvalmaantee ja Lagedi-Kostivere kõrvalmaantee toimuv liiklus.

Detailplaneeringu alal jääb müratase allapoole kehtestatud müra piirtasemeid nii olemasolevas olukorras kui ka perspektiivses olukorras aastal 2035.

Planeeritaval hoonestusalal ja sellega külgneval mängu- ja spordiplatside alal jääb müra tase päevasel ajal allapoole II kategooria aladele määratud liikluse müra taotlustaset. II kategooria aladele määratud liikluse müra taotlustaset ei ületata eeldatavalt ka liikluse sageduse mõningase kasvu korral.

Väheste määral ületatakse planeeritavate alade taotlustaset modelleerimise tulemusel öisel ajal, kuid sel ajaperioodil puuduvad ala müra vastuvõtjad.

Tulenevalt planeeritava hoonestuse asukohast ja kasutusotstarbest on detailplaneeringu elluviimisel siseruumide kaitseks siiski soovitatav kasutada hea helisolatsiooniga seinu ja aknaid.

Kui liikluse sageduse reaalne kasv ületab käesolevas töös toodud prognoosi, on müra taseme kontrolli all hoidmiseks võimalik kasutada täiendavaid asjakohaseid leevendavaid meetmeid, näiteks sõidukite liikluskirguse piiramist planeeringualaga piirnevas maanteelõigul.

Planeeringule on kantud SKA Inseneribüroo OÜ poolt koostatud Maantee nr 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi mnt km 0,8-8,1 Lagedi-Kulli lõigu remondi ja ehituse tehniline projekt.

4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Iga 200m² kohta näha ette vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 10m. Kõrghaljastus planeerida suuremate gruppidega ja kombineerida koos madalhalbastusega. Madalhalbastust kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks. Taimmaterjalina kasutada igihaljaid- ja lehtpuid. Maaparanduskraav kaldad haljastada osaliselt vee- ja kaldataimedega.

Lagedi-Aruküla-Peningi maantee äärde on planeeritud kaitsehalbastusega puhverala, teelt tuleva müra ja saastatuse kaitseks.

Ehituskeelualad on ette nähtud haljastada.

Jäätmete käitlemisel juhendatakse Jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmete kogumise tarvis paigutatakse lasteaia krundile, olmeprügi kogumise konteiner, samuti sorteeritud olmeprügi kogumise konteiner. Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse (põhijoonisel tähistatud prügikonteinerite ala), mille tühjendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõtte leping. Olmeprügi kogumiskohtade asukohad on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri ligikaudne asukoht on esitatud põhijoonisel AS-05. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

Majandusõu on planeeritud maa-ala põhjapoolsesse nurka. Majandusõu on planeeritud eraldi väljapääsuga tänavale, tagatud on prügiauto ja kaubaauto juurdepääs.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Sadevesi juhtida krundile paigaldatava drenaažisüsteemi kaudu eesvoolukraavi K-72 (vt.

tehnovõrkude joonis AS-06). Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Hoonete planeeritud $\pm 0,00$ on 37,00m.

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud Vabariigi valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuspõhised nõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 "Ehitiste tuleohutus" osa 6-le "Tuletõrjevee varustus" (EVS 812-6:2005).

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringuga tagatud.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5m).

Hoone varustatakse suitsuanduritega.

Hoone tulepüsivusklass on TP-2.

Tuletõrje veevarustuse on lahendatud olemasolevate maapealsete tuletõrje hüdrantidega, täpsem lahendus vt. tehновõrkude joonis AS-06 ja seletuskiri p5.2.

4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Teenindav kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos. 4	Isiklik kasutusõigus	Elektriliinide ja -seadmete valdaja	2m koridor elektriliinide ja -seadmete valdaja kasuks
Pos. 5	Isiklik kasutusõigus	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni valdaja	5m koridor ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni valdaja kasuks

Peale detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb võrkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1 VEEVARUSTUS

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS Elveso tehnilised tingimused VK-TT 173.

Kooli tn 23, Kaare tn 39, 41, 43, 45, Päikese tn 1a maaüksuse detailplaneeringu alale on AS ELVESO nõus lubama vett koguses kuni 9,6 m³/d (201,0 m³/kuus).

Detailplaneeringu käigus moodustunud uue kinnistu veevarustus on projekteeritud Kooli tänaval olevast ühisveevärgi torustiku punktist KK-3.78 (vt. AS Elveso tehnilised tingimused nr VK-TT 173). Moodustunud kinnistu Pos.5 piiridest väljapoole, mitte kaugemale kui 1m projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.2 TULETÕRJEVARUSTUS

Planeeringuala tulekustutusvesi 10 l/s kolme tunni jooksul, kokku 108m³ tagatakse olemasolevate maapealsete tuletõrje hüdrantide baasil. Lähim olemasolev tuletõrje hüdrant asub Päikese tänava ääres (vt. tehnoõrkude joonis AS-06).

5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Reoveekanaliseerimise osa koostamise aluseks on AS Elveso tehnilised tingimused VT-TT 173.

AS Elveso on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 9,6 m³/d (201,0 m³/kuus). Detailplaneeringu käigus moodustunud uue kinnistu ühendamiseks ühiskanaliseerimisega projekteerida kanalisatsioonitorustik alates ühiskanaliseerimise kaevust ÜPK Kooli tänavalt (KK-3.75) (vt. AS Elveso tehnilised tingimused nr VK-TT 173). Moodustunud kinnistu Pos.5 piirist väljapoole, mitte kaugemale kui 1m, projekteerida kinnistu liitumispunkt ühiskanaliseerimisega.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Krundi sadeveed kogutakse kokku drenaažitorustike abil ja juhitakse olemasolevasse maaparanduskraavi. Olemasolev maaparanduskraav juhtida ümber kinnistute omavahelisele piirile (vt. tehnoõrkude joonis nr. AS-06). Maaparanduskraavist juhitakse sadeveed Lagedi-Aruküla-Peningi maantee ääres olevasse sadeveesüsteemi eesvoolukraavi K-72 (vt. tehnoõrkude joonis AS-06 ja lisa: Kuivendus- ja sajuvete eesvoolude plaan). Maaparanduskraav pos 1, 2 ja 3 lahendatakse osaliselt truubiga.

Sademe- ja pinnasevee lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. Projekti puhul arvestada kõiki projektala hõlmavaid kehtestatud ja menetluses olevaid detailplaneeringuid ja SKA Inseneribüroo OÜ poolt koostatud Maantee nr 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi mnt km 0,8-8,1 Lagedi-Kulli lõigu remondi ja ehituse tehnilise projektiga. Projekti käigus koostada kogu sademevee ärajuhtimise kraavituse piketaaz koos arvutustega vastavalt juurde lisatud skeemile (joon AS-07). Projekti koosseisus koostada maa-ala topo-geodeetiline alusplaan ära näidates olemasolevad sadevete rajatised (kraavid) koos kõrgusmärkidega. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimise projekti mahus anda sademe- ja pinnasevee vooluhulkade arvutus, truupide läbimõõtude arvutus, kraavide pikiprofiilid, vajalikud põhjakõrgused, langud, süvendustööde mahud ja hüdrauliline arvutus. Projektis näha ette olemasoleva eesvoolukraavi puhastamine ja süvendamine kuni Pirita jõeni.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 193543.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x80A. Lasteaia elektrienergiaga varustamine on planeeritud „Tähe“ alajaamast (vt. tehnoõrgustiku joonis AS.06). Alajaama kõrvale näha ette liitumiskilp elektriseadmete ühendamiseks. Elektriliinile ja –seadmetele on määratud 2m laiune servituudi koridor võrguvaldaja kasuks.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.6 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimaatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja

ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Krundi iga 200m² kohta näha ette vähemalt üks puu mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 10m. Kõrghaljastus tuleb planeerida suuremate gruppidega. Krundist vähemalt 50% peab olema haljasala (kaasa arvatud murupind). Kõrghaljastus planeerida suuremate gruppidega ja kombineerida koos madalhaljastusega. Madalhaljastust kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine."

Vastavalt Planeerimisseaduse §9 lg.2 p.15 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“, üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebatavaliste paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- tänavavalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suure nähtavuse ja jälgitavuse tagamine, pimedate halva nähtavusega kohtade minimaliseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga;
- kasutatavad materjalid peavad olema maksimaalselt vandaalikindlad;
- võimalik turvakaamerate paigaldamine ja turvateenuse tellimine.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- kruntide moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine.

D. KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

Kooskõlastuste koondnimekiri

Kopli küla Lagedi lasteaia maa-ala ja lähiala detailplaneering

jrk. nr.	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastus	Originaal kooskõlastuse asukoht	Märkused
1.	Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ Tallinn-Harju regioon	Kooskõlastatud 05.september 2011 nr 3713699810	Detailplaneering kooskõlastatud, Maie Erik	Kaust: 1 Joonis: AS 06 Rae VV arhiiv	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
2.	Põhja-Eesti Päästkeskus	Kooskõlastatud 08.september 2011 nr 3872	Detailplaneering kooskõlastatud, Mart Olesk	Kaust: 1 Joonis: AS 06 Rae VV arhiiv	
3.	Maa-amet	Kooskõlastatud 19.september 2011 nr 6.2-3/9872	Detailplaneering kooskõlastatud kirjaga	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	
4.	AS Elveso	Kooskõlastatud 13.detsember 2011 VK-KK 264	Detailplaneering kooskõlastatud, Enn Laidvee	Kaust: 1 Joonis: AS 06 Rae VV arhiiv	
5.	Terviseameti Põhja talitus	Negatiivne kooskõlastus otsus 9.3-1 / 8763 29.september 2011	Detailplaneeringu negatiivne kooskõlastus kirjaga	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	
6.	Maanteeamet Põhja Regioon	Kooskõlastatud 07.oktoober 2011 nr 15-2/11-00100/180 (110590)	Detailplaneering kooskõlastatud kirjaga	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	

Koostas: Siim Orav

