

SELETUSKIRI

SISUKORD

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk
2. Olemasolev olukord
3. Planeerimislahendus
4. Keskkonnakaitseja haljastus
5. Liikluskorraldus ja parkimine
6. Tehnovõrgud
7. Tuleohutus
8. Kuritegevuse ennetamine

Lisa 1: Kinnistusregistri väljavõte, katastriplaan

Lisa 2: Võrguvaldajate tehnilised tingimused

Lisa 3: Liitumislepingud AS Eesti Energia

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtematerjalid

- Planeerimisseadus
 - Rae valla ehitismäärus
 - Maaomanike taotlus detailplaneeringu algatamiseks
 - Rae Vallavalitsuse korraldus 04.august 2009 nr 911 "Lagedi aleviku Jõe 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine".
-
- Rae valla üldplaneering (1992)
 - Rae valla uus menetlemisel üldplaneering
 - Lagedi aleviku üldplaneering (kehtestatud 1982)
 - Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020
 - Koostamisel olev Lagedi aleviku vee- ja kanalisatsioonirajatiste põhiprojekt (Eesti Veeprojekt OÜ, töö nr.13-09)
 - Lohu 6 kinnistu detailplaneering (kehtestatud 2003)
 - Lohu 1 kinnistu detailplaneering (kehtestatud 2003)
 - Küünisaare kinnistu detailplaneering (kehtestatud 2003)
 - Eesti Standardile EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Topogeodeetiline alusplaan: OÜ Geometria, töö nr.T-1709, 2009.a.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada elamumaa sihtotstarbega kinnistu kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, määrata uued ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringuga ei taotleta üldplaneeringu muutmist.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala asub Lagedi alevikus riigimaantee T-11302 Lagedi-Kostivere

(kõrvalmaantee, Lagedi aleviku piirides nimetatud Linnu tee) ja Pirita jõe ääres kulgeva Jõe tn vahel. Kinnistu piirneb lisaks nimetatud teele ja tänavale olemasolevate väikeelamute kruntidega (Allika 1, Allika 3 ja Kure 5), Kure tänavaga ning kaguservas paikneva Ilumäe trafoalajaama kinnistuga.

Jõe 36 kinnistul on kaks sissepääsuvõimalust: Jõe tänavalt ja riigimaanteelt lähtuvalt Kure tänavalt.

Maa-ala sihtotstarve kehtiva Rae valla üldplaneeringu järgi on perspektiivne elamumaa.

Kinnistu riigimaantee-poolne osa on kõrghaljastuseta looduslik rohumaa. Kinnistu Jõe tn poolisel osal paikneb vähene kõrghaljastus valdavalt piki kinnistu piiri Jõe tn ääres ning ühe puudegrupi ja mõne üksikpuuga abihooned (laut-kuur) ümber.

Maapind on praktiliselt tasane, maapinna kõrgused jäävad 34.40 ja 35.80 vahele. Silmale mittemärgatav maapinna langus on Pirita jõe suunas.

Paralleelselt riigimaanteega läbib kinnistu kaguserva 0.4kV elektriõhuliin. Olemasoleva elamu elektrivarustus on lahendatud Kure tänaval paiknevast liitumiskilbist.

Planeeritaval kinnistul paikneb puurkaev ühe kinnisasja tarbeks (sanitaarkaitsevöönd puudub). Kanalisatsioon on lahendatud kogumiskaevuga.

Planeeritava ala moodustab Jõe 36 kinnistu:

- katastritunnus 65301:013:0355
- pindala 8426m²
- sihtotstarve elamumaa
- omanikud Margus Allikas ja Andrei Teljakov

Jõe 36 kinnistul paikneb ehitisregistri andmetel:

- elamu (ehituslune pind 91m²)
- abihooned laut-kuur (ehituslune pind 120m²)
- kelder (ehituslune pind 19m²)
- puurkaev

Planeeringuala suurus on ca 1 ha

Väljavõtte kinnistusregistrist on lisatud seletuskirjale (lisa 1)

Vaadeldaval kinnistul on järgmised piirangud: Tulenevalt Looduskaitseadusest on

- Pirita jõe piiranguvöönd 100m (§37 lg1 pt2)
- Pirita jõe ehituskeeluvöönd on 50m (§38 lg1 pt4)

Tulenevalt Veekaitseadusest on

- Pirita jõe veekaitsevöönd on 10m (§29 lg2 pt2)
- Pirita jõe kallastada on 4m (§10lg2 pt2)

Tulenevalt Teeseaduse §13 lg2 on

- Riigimaantee T-11302 Lagedi-Kostivere kõrvalmaantee teekaitsevöönd äärmisest sõiduraja teljest 50m

Tulenevalt Elektriõhutuseseaduse §15, Elektripaigaldise kaitsevõndiulatus §2 (VV määrus 02.07.2002 nr211 on

- Elektripaigaldise kaitsevöönd elektriõhuliinil alla 1kV 2m + 2m liini teljest

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Kontaktvööndi analüüs ja analüüsi järeldused

Planeeritav ala paikneb Lagedi alevikus ühepereelamutega hoonestatud piirkonnas, mille aktiivsem ehitustegevus on toimunud ca 70...80-ndatel aastatel ja varem. Olemasolev Jõe tn 36 elamu koos abihoonetega pärineb aga aastast 1927. Viimase aastakümneni uusehitused puuduvad. Elamukrundid on suhteliselt suured, olles valdavalt vahemikus 3000...4000m², mistõttu kontaktvööndiala hoonestustihedus on väike.

Lähikontaktala, mis tinglikult jääb Jõe tänava ja Lagedi-Kostivere kõrvalmaantee vahelisele alale võib vaadata kui omaette olevat territooriumi, mis ei mõjuta ise ja mida ei mõjuta kõrvalmaanteest ida-kagu poole jäävad detailplaneeringutega kaetud uusarendustega alad (enamuses veel realiseerimata). Kõrvalmaantee koos teekaitsevööndiga lõikab läbi kaks arhitektuurset erinevat ajastut. Lähikontaktala loodepoolsesse serva jääb Pirita jõgi, mis omakorda lõpetab vaadeldava asumi. Kirde-edelasuunal toimub samase asumi jätkumine, kus silmatorkavaid arhitektuurierisusi ei esine.

Lähikontaktalal on kruntide struktuur sisuliselt välja arenenud ja suuri muudatusi siin toimuda ei saa.

Lähikontaktala arhitektuuris domineerivad kahepoolsed viilkatustega kuni 2-korruselised elamud, millede katusekalle jääb vahemikku 30°...45°. Kõikidel kinnistutel on kas üks või kaks väiksemat abihoonet. Välisviimistluses domineerib puhasvuuk-tellis ja puit nii eraldi kui ka omavahel kombineeritult.

Samas kõrvalmaantee äärne ala vahetute piirinaabritega Allika tn 3 ja Kure tn 1 on hoonestamata (viimase puhul maantee teekaitsevöönd!).

Eelpool tulenevast on ka planeeritavale alale (nagu on välja toodud ka dp algatamise korralduse juurde kuulavas lähteseisukohtades dp koostamiseks) seatud samased arhitektuuritingimused, mis lähtuvad lähikontaktala olevast hoonestusest.

Tulenevalt Pirita jõe ehituskeelualast ei kavandata käesoleva planeeringuga Jõe tn äärsesse alasse uusehitisi. Vastava kinnistu lubatud laiendatud hoonestusala jääb ümber olemasoleva abihoonetega. See annab teoreetilise võimaluse kaugemas tulevikus lammutada vastav abihoonetega ja ehitada asemale funktsionaalsem ja kaasaegsem elamu ning olemasolev elamu võtab üle abihoonetega rolli. See võib juhtuda ainult tingimusel, kui kinnistule jääb ainult üks ühepereelamu.

Jõe tn 36 kinnistu jagamisel tekkivale kõrvalmaantee äärde jäävale kinnistule seatakse hoonestustingimused ühe ühepereelamu ja ühe abihoonetega rajamiseks lähtudes kontaktvööndi analüüsist ja dp lähteseisukohtadest.

Käesoleva planeeringuga kavandatav ei muuda olevat liikluskorraldust.

3.2. Planeeritud kruntide ehitusõigus, üldised arhitektuursed nõuded

Planeeritavatele kruntidele on seatud järgmine ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused:

Pos.1 Olemasolev elamu

krundi pind -	4740m ²
hoonete alune pind -	250m ² , sellest abihooned max 50m ²
maksimaalne täisehituse % -	6%
suurim lubatud elamu kõrgus -	9.0 m (abihooned 6.0m)
suurim lubatud täiskorruste arv -	2 (teine korrus täismahus katusealune), abihooned 1
hoonete arv krundil -	1+2 (elamu + abihooned)
min. tulepüsivusklass	TP3
parkimiskohtade arv -	3

Pos.2 Plan. üksikelamu

krundi pind -	3686m ²
hoonete alune pind -	250m ² , sellest abihooned max 50m ²
maksimaalne täisehituse % -	7%
suurim lubatud hoonete kõrgus -	9.0 m (abihooned 6.0m)
suurim lubatud täiskorruste arv -	2 (teine korrus täismahus katusealune), abihooned 1
hoonete arv krundil -	1+1 (elamu + abihoone)
min. tulepüsivusklass	TP3
parkimiskohtade arv -	3

Arhitektuursed tingimused:

Planeeritav elamu:

Katus: 30-45°, kahepoolse kaldega, kivikatus või plekk-katus, tumedad toonid (must, tumehall või tumepruun). Väiksemad katuseosad võivad olla 10-55°. Harja suund on risti või paralleelne Jõe/Kure tänavaga.

Seinad: värvitud krohvipind, täisvuugiga puhasvuuktellis, puitvooder. Soovitav on kahe materjali omavaheline kombinatsioon, millest üks on puit. Sokli max kõrgus on 0,6m. Seinte toonid heledad pastelsed.

Ei ole lubatud ümar- ega hõõveldatud palk, kaar-ega võlvakende motiivid.

Planeeritav abihoone:

Ühesuguses arhitektuurivõtmes ja viimistluse elamuga

Katus: kalle 10...20°, kahepoolse kaldega, kivi või plekk-katus analoogselt elamuga..

Seinad: Puitvooder, krohvipind, puhasvuuk-kivipind või nende omavaheline kombinatsioon analoogselt elamuga.

Piirded:

Arvestades olemasolevat situatsiooni Jõe tn ääres (valdavalt võrkpiirded) ja tugimaantee-poolses servas (piirded puuduvad), lahendatakse (või korrastatakse) kõik võrkpiirded roheline või musta PVC-kattega võrkpiiretena metallpostidel, mis seotakse elavhekiga.

Piirete lubatud kõrgus on kuni 1.5m (maapinnast). Kõrvalmaantee-poolne hekk on soovitatav rajada kahekordse igihalja (kuusk) elavhekiga, kus heki kõrgus võib olla kuni 2m (võimaliku müra ja heitgaaside kaitseks).

Tänaava ja teepoolsed piirded võib lahendada madala betoonsokliga (ca 10cm planeeritud maapinnast).

4. KESKKONNAKAITSE JA HALJASTUS

4.1. Keskkonnakaitse

Müra

Müra ja liiklusest tulenev saasteprobleem planeeritaval alal on vähene, sest nii Jõe tn kui kõrvalmaantee on asfaltkattega, autode arv ja liikumiskiirused on väikesed (Jõe tn-l praktiliselt 40km/h (tänaava kitsus ja jõe kalda vahetu lähedus) ja tugimaanteel 50km/h (liikumiskiirus asulas) Prognoositav müratase, tuginedes vastavatele analoogidele ja planeeritud elamu paiknemisel väljaspool teekaitsevööndit, vastab Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. määrusega nr.42 kehtestatud normidele.

Vaatamata eelöeldule võib kõrvalmaanteelt siiski lähtuda suurem müra kui kohalikelt tänavatelt, tuleb planeeritaval kinnistul ja elamus kasutusele võtta täiendavad mürameetmed. Juhiseid mürataseme vähendamiseks saab standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Planeeringuliseks abinõuks on kaitsehekk.

Jäätmekäitlus

Planeeritaval alal tuleb kogu jäätmekäitlus lahendada vastavalt *Jäätmeseadusele* ja *Rae valla jäätmehoolduseeskirjale*.

Olmeprügi konteinerid tuleb paigutada igale elamukrundile. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba.

Väikemajapidamistes tekkivaid biolagunevaid jäätmeid võib territooriumi haldaja oma territooriumil kompostida vastavalt *Jäätmehoolduseeskirja* nõuetele.

Jäätmehoolduseeskiri määrab samuti ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise korra.

4.2. Haljastus

Planeeringuga jagatakse olemasolev kinnistu kaheks. Sellest tulenevalt on kinnistu, mis jääb jõe poole rahuldavalt kaetud nii kõrg- kui madalhaljastusega. Sellega on vallapoolses dp lähteseisukohtades väljatoodud nõue, kus krundi iga 300m² kohta tuleb ette näha vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 10m, täidetud. Täiendava kõrg- ja madalhaljastuse rajamine on siiski soovitatav.

Kõrvalmaantee poole jääv kinnistu on aga kõrghaljastuseta. Selleks tuleb kinnistule ette

näha min. 13, soovitavalt kuni 25 puud, mille täiskasvanud kõrgus on suurem kui 10m. Puude istutuskohad valida eelkõige kõrvalmaantee kaitsevööndisse (planeeritud kinnistu haljastus ei mõjuta Kure tn nähtavuskolmnurka kõrvalmaanteele) ja kinnistuid poolitava piiri lähedusse. Istutamisel tuleb jälgida ilmakaari, et hilisemad puud ei hakkaks oluliselt varjutama elamut hommiku- ja eelkõige õhtupäikese eest. Istutavate puude liigilisus lahendatakse mahulise projektiga selle haljastuse ja heakorra osas. Planeeritavale kõrghaljastusele lisanduvad piirdehedid ning üldine krundi heakorrastatus lilleklumpide ja muruplatside osas.

5. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Planeeritav ala piirneb ida-kagukaarest Lagedi-Kostivere kõrvalmaantee T-11302. Maantee kaitsevöönd on 50m äärmise sõiduraja teljest. Lubatud sõidukiirus planeeritaval alal on 50km/h (asulasisene). Maanteelt uusi sissesõite ei ole planeeritud. Juurdepääs planeeritud krundile pos 2 toimub olemasolevalt Kure tänavalt. Kuivõrd Kure tänav on juurdepääsuks maksimaalselt neljale ühepereelamu krundile, siis kergliiklusteed selle äärde ette ei nähta. Samas jääb Kure tänav planeeritavast alast välja. Väljasõidul Kure tänavalt kõrvalmaanteele on nähtavuskolmnurk vasakule tagatud rahuldavalt (olemasolev situatsioon, maantee keerab) ja paremale hästi. Põhijoonisele on kantud kinnistu mahasõitude kolmnurgad. Nähtavuskaugused vastavad EVS 843:2003 "Linnatänavad" tabelile 8.5.

Juurdepääs kinnistule pos 1 toimub olemasolevas situatsioonis Jõe tänavalt. Võimalik on juurdepääs ka Kure tänavalt, kuid praktikas seda ei kasutata. Ka Jõe tänaval puudub kergliiklustee. Selle planeerimine ja projekteerimine peab toimuma kogu tänava ulatuses tervikuna. Samuti ei ole Jõe tänav planeeritava alaga kaetud. Seetõttu käesolev planeering seda teemat ei käsitle.

Kure tn ja Jõe tn teekaitsevöönd ühtib teemaa piiriga.

Parkimiskohtade kontrollarvutus krundil

Pos nr.	Objekt	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud kohtade arv krundil
1	Ol.ol. elamu	2	3
2	Planeeritud elamu	2-3	4
		Kokku:	7

Planeeritud parkimiskohtade arv vastab EVS 843:2003 tabel 10.2-le. Normatiivid kehtivad äärelinna kohta.

6. TEHNOVÕRGUD

Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademeveed.

Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavuses AS ELVESO tehnilistele tingimustele nr VK-TT 022-29.09.2009 ja Rae valla ÜVK arengukavaga 2008-2020 (OÜ Projektkeskus, töö nr. 480). Paralleelselt planeeringu koostamisega toimub AS ELVESO tellimusel Lagedi aleviku vee- ja kanalisatsioonirajatiste projekteerimine Jõe tn kvartalis põhiprojekti staadiumis (Eesti Veeprojekt OÜ, töö nr.13-09). Käesolevale planeeringualale peale kantud lahendus on identne vastava eelpoolnimetatud projektlahendusega.

Tänavatorustikud on projekteeritud plastmassist veevarustuse torudest PE Ø110 (Jõe tn) ja PE Ø40 (Kure tn) Tänavatorustikust kuni iga krundi piirini rajatakse majaühendustoru PEØ32mm. Krundi piirist 0.5m...1.0m väljaspool paigaldatakse majaühendustorudele maakraan koos spindlipikenduse ja kahega.

Tuletõrjevee vajadus on lahendatud ringistatud PE Ø110 tänavatorustikele paigaldatud tuletõrjevee hüdrantidest, millega tagatakse vajalik veehulk 10l/s 3h jooksul ühe tulekahju korral.

Kanalisatsioon on lahendatud planeeritava ala ulatuses isevoolse kanalisatsioonitrassi baasil. Tänavatorustikud on projekteeritud plastmassist kanalisatsioonitorudest Dn200 Tänavatorustikust kuni iga krundi piirini rajatakse majaühendustoru Dn 160. Krundi piirist 0.5m...1.0m väljaspool paigaldatakse majaühendustorudele liitumis-vaatluskaev.

Piirkonnas sadevete kanalisatsioon puudub. Arvestades planeeritud kruntide suurusi toimub sadevete immutamine pinnasesse. Mahulisel projekteerimisel tuleb vertikaalplaneerimisega vältida sadevete valgumist naaberkinnistutele ja teede maa-alale.

Elektri- ja sidevarustus

AS Eesti Energia poolt on liitumiskilbid mõlemale planeeritud krundile välja ehitatud ning krundiomanikega on liitumislepingud sõlmitud järgmiselt:

Krunt pos 1 (Jõe tn 36): hr. Margus Allikas, liitumisleping nr.139576 09.05.2008

pos 2 (Kure tn 2): hr. Andrei Teljakov, liitumisleping nr.139572 27.03.2008

Mõlemad liitumiskilbid paiknevad Kure tänaval. Peakaitsme suurus mõlemal krundil on 3x32A

Sellest tulenevalt ei ole detailplaneeringus AS Eesti Energia kooskõlastus enam vajalik.

Planeeritavate kinnistute sidevarustus on lahendatud mobiiltelefonidega. Andmeside lahendatakse 3G, 3.5G, KÕU, GPRS vms võrku kasutades. Olemasoleva ja planeeritud elamu tulekahju- ja valvesignalisatsiooni signaalide ülekandeks võib kasutada eelnimetatud võrke ja neid tuleb lugeda samaväärseks kaabliga lahendustega.

Teleorogrammide vastuvõtt lahendatakse SAT-TV individuaalsete vastuvõtuseadmetega.

Piiratud arvuga TV-kanaleid saab vaadata ka ZOOM-TV baasil.
Valiku nende variantide vahel teeb omanik.

Eelpool tulenevalt ei ole detailplaneeringus vajalikud AS Elion tehnilised tingimused ega kooskõlastus.

Küte

Nii olemasoleva kui planeeritava elamu põhiküte on arvestatud elektriküttele kas õhk-
vesi soojuspumba või maakütte maasoojuspumba abil. Maasoojuspumba torustike
projekteerimiseks ja nende paigutamiseks krundile on mõlemad planeeritud krundid
piisavalt suured ja olemasolev vähene kõrghaljastus ei sea selleks piiranguid.

7. TULEOHUTUS

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal.
Juurdepääs ehitistele hoitakse vaba ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras.
Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või
päästmine ohustatud alalt.

Välistulekustutusvee allikatena kasutada lähimaid tuletõrjevee hüdrante. Vajalik
tuletõrjevee vajadus on 10 l/sek 3 tunni jooksul vastavalt EVS-le 812-6:2005.

Tule leviku takistamiseks eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega.
Olemasolevate hoonete (tuleohutusklass TP3) ja planeeritavate hoonete (tuleohutusklass
TP3) hoonetevahelise kuja laius on rohkem kui 15m.

Tuleohutuse tagamisel on arvestatud Eesti Standardis EPN 10.1 toodud nõuete ja
rakendusjuhistega.

Hoonestuse projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr. 315 27.10.2004.a.
"Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

**Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskuse
järelevalveteenistuse spetsialistiga.**

8. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine.
Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine" kuulub planeeritav ala
elamupiirkonda.

Planeeritav ala asub väljaehitatud, valgustatud ja selge struktuuriga tänavatega
elurajoonis (Jõe tn, kõrvalmaantee T-11302), kus planeeringuline tegevus ei välju
planeeringualalt. .

Turvalisust aitab tagada ka piiratud juurdepääs (piirded, Kure tn tupik) elamutele.

Parkimine lahendatakse oma kinnistu piirides, mis vähendab autodega seotud varguste ja sissemurdmiste ohtu.

Samuti aitab turvalisust tagada ka võimalik naabrivalve teke.