



KMK Studio OÜ
Raiesmiku 10, Saue
tel. 5643889
EP 10939407-0001

TÖÖ: 1008
TELLIJA: Katrin Vahtras
OBJEKT: Detailplaneering Rae vallas

LAGEDI ALEVIKU JÕE TN 13a KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING

Projektijuht

Mari Kallas

arhitekt M.Kallas

2010

KEHTESTATUD
Rae Vallavalitsuse

21. juuni 2010a.

korraldusega nr *566*.

SISUKORD

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU.....	2
1.1	PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID)	
	LÄHTEMATERJALID.....	2
1.2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD.....	3
1.3	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
2	OLEMASOLEV OLUKORRA KIRJELDUS NING KONTAKTVÕONDI	
	ANALÜÜS.....	4
3	ALGATATUD PLANEERINGUD PIIRKONNAS	7
4	PLANEERIMISLAHENDUS.....	7
4.1	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	7
4.1.1	Kavandatud krundi ehitusõigus, kasutustingimused ja arhitektuuri nõuded.....	7
4.2	TEED JA PARKIMINE.....	8
4.3	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD.....	8
4.3.1	Haljastus ja heakord	8
4.3.2	Jäätmekäitlus.....	8
4.4	TULEOHUTUSNÕUDED.....	9
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED..	9
5	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	9
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	9
5.1.1	Sadeveed.....	9
5.2	ELEKTRIVARUSTUS.....	9
5.3	KÜTE.....	10

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

Planeerimisseadus.

Rae valla ehitismäärus.

Rae Vallavalitsuse kiri 17.02.2010 nr 6-2/540 Lagedi alevik Jõe 13a kinnistu ja lähiala detailplaneeringust.

Rae Vallavalitsuse korraldus 25. mai 2010 nr 405 Lagedi aleviku Jõe 13a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.

1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID

Rae valla üldplaneering (1993)

Rae valla uus menetlemisel olev üldplaneering

Lagedi aleviku hoonestus ja maakasutusprojekt (1992)

Rae valla ÜVK arengukava 2008-2010

Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad.

Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord

Sotsiaalministri 04.03.2002 a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest.

Vabariigi Valitsuse määruse nr 315 (27. oktoober 2004. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded).

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“

Keskkonnaministri 16. detsembri 2005.a määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Tehnilised tingimused:

- Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.173850

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Topo- geodeetiline alusplaan Optiset töö nr R-1691/20 15.04.2010

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta maakasutuse suhtotstarvet, määrata hoonestusala ja ehitusõigus väikeelamu ehitamiseks ja varustada detailplaneeringu ala juurdepääsu ja tehnovõrkudega ning lahendada haljastus ja heakord.

2 OLEMASOLEV OLUKORRA KIRJELDUS NING KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Olemasolev hoonestus ja maakasutus Ajalooliselt on asunud krundil elamu, mis on hävinenud. Hoone vundamendi varemed on nähtavad kinnistu põhjaosas. Muud ehitised puuduvad. Kinnistu on moodustatud Harju Maavalitsuse õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise komisjoni 14.08.1998 otsusega nr. 11873 Rae vallas asuva endise Ehituskrunt A- 48 (endine Lagedi mõis, kinnistu nr 9940, pindalaga 0,46 ha) jagamisel õigustatud isikute vahel. Katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Olemasolev haljastus .Planeeritaval alal on kõrghalastus Jõe tänava poolses küljes. Hooldamata, hekina istutatud kuused on 10-15 m kõrgused ja varjavad vaate tänavalt. Pirita jõe poolses alas 40- 50 m ulatuses on looduslik parkmets suurte kuuskede ja lehtpuudega. Kinnistu keskosas hooldamata viljapuuaed ja õuema, lõuna küljel võsastunud lehtpuuhekk. Kinnistu on piiratud võrkaiaga kagu- ja lõunaosas ja ei järgi täpselt katastriüksuse piire.

Asend, kõrgused, geoloogia. Planeeritav ala paikneb kagu- loode suunas ristkülikukujuliselt – jäädes Pirita jõe ja Jõe tn vahelisele alale. Lühim tänavapoolne külg 18,6m ja pikim külg maismaal 112 m, ala on kergelt langeva profiiliga Pirita jõe suunas, järsem langus 25 m jõest. Abs. kõrgused jäävad 32,0 – 35,0 vahele. Aluspinnas on 100% koreseline, pealmine huumuskiht 30- 40 sm.

Olemasolevad tehnovõrgud. Naaberkinnistul Jõe tn 13 on olemas 0, 4 kV elektri õhuliin ja side kaabel. Tsentraalsed vee ja kanalisatsioonitrassid puuduvad. Käesoleval ajal on alustatud Lagedi aleviku ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrasside rajamist.

Olemasolev liiklusskeem. Planeeritav krunt piirneb Jõe tänavaga. Ligipääs Jõe tänavale on Aruküla-Peningi teelt või Lagedi teelt põiktänavate (6 tänavat) kaudu. Jõe tänav on asulasisene tänav, kus liiklus toimub mõlemas suunas. Tänav on asfalteeritud, kõnniteid väljaehitatud ei ole.

Kehtivad kitsendused. Planeeritav ala kuulub Pirita jõe piiranguvööndisse (100 m), ehituskeeluvööndisse (50m),veekaitsevööndisse (10 m), kinnistule jääb 4 m laiune Pirita jõe kallastada.

Planeeringuala kontaktvööndi analüüs ja funktsionaalsed seosed.

Kontaktvööndina käsitletakse lähinaabruse maavaldusi, mida planeeritav muudatus enim mõjutab. Analüüs sisaldab kavandatava ja olemasoleva ruumilise keskkonna vastastikust mõju.

Kontaktvöönd paikneb Lagedi alevikus ajalooliselt väljakujunenud väikeelamutega hoonestatud piirkonna keskosas. Kohalikud teenused - poed, kool, lasteaed, transpordipeatus jäävad 500 m raadiusse. Ala jääb mürarikastest magistraalteedest eemale ning seega sobiv elamiseks.

Kontaktvööndina on vaadeldud 11 krunti Jõe tänaval piirnevatel aladel.

Kruntide suurused, täisehitus ja hoonestustihedus; eraldi on märgitud Pirita jõe poolsete kinnistute andmed, kuna krundid erinevad suuremal määral lähiala krundijaotusplaanist.

pos	aadress	Krundi pindala Maaameti andmetel	Ehitusalane pind EHR andmetel ja vaatlus	Suletud neto- pind (SNP) EHR andmed
1	Jõe tn 15	6160	79	133
2	Jõe tn 13	2549	91	87
3	Jõe tn 9	6303	99	170
4	Jõe tn 18	1500	67	182
5	Jõe tn 20	1500	140	180
6	Jõe tn 22	1502	92	92
7	Jõe tn 26	1586	70	130
8	Jõe tn 28	1571	108	190
9	Jõe tn 30	1500	209	244
10	Lohu tn 2	1496	197	231
11	Jõe tn 32	1500	127	150
	<u>Keskmine</u>	<u>1519/4994</u>	<u>126/90</u>	<u>175/130</u>
1	Keskmine SBP (suletud bruto- pind)	Keskmine hoonestustihedus	Keskmine täiehitus	
		16 % / 4 %	8 % / 2 %	
	SNP(suletud netopind) x 1,39 = 243/181			

Olemasolev hoonestusstruktuur Kontaktvööndi moodustavad põhiliselt ühepereelamukrundid, kus on üks elamu ja vähemalt üks abihoone. Uuemad pereelamud paiknevad vahelduvalt vanemate ehitistega. Valdav on viilkatusega hooned. Hoonestusviis on avatud. Elamud paiknevad krundi keskosas või tänavapoolses alas. Hoonete ümbrus on juba väljakujunenud haljastusega rohelised alad. Krundid on valdavalt piiratud tehispiiretega.

Vaated. Kontaktvööndi elamute vaated on vabad Jõe tänavale ja vastaskruntide alale ning piki Jõe tänavat. Lisaks Jõe tn 28 kus puudub kõrghaljastus ja hoonestus on vaade Pirita jõeni . Jõe 9 ja 28 kinnistute vahelt on jäetud teekoridor , mis võimaldab vaba juurdepääsu üldkasutatav rohealale ja Pirita jõele.

Katuse kalded. Kontaktvööndi moodustavad elamud võib tinglikult jagada katusekalde järgi kahte gruppi pos. 1,2,7 > 20 kraadi pos 3-11, < 20- 0 kraadi. Lähiala Jõe tn parempool on hoonestatud kahekorruseliste pereelamutega, mille

katusestiil on väga erinev - esindatud lamekatuse, madal, täis- ja väikekelp ning viilkatus vintskapiga.

Piirded. Kruntide tänavapoolsed tehisiirded on läbi aegade stiihiliselt tekkinud ega moodusta ühtset pilti. Kasutusel on võrkpiirded , hekk-ja puitlipppiirded. Piirete kõrgused jäävad vahemikku 0,8, - 1,4 m. Enamus piiretes on lisaelemndina läbikasvanud hekid, mis ühtlustavad üldmuljet.

Ehitusjoon Jõe tänava ehitusjoon on jälgitav tänava paremas küljes, jäädes 8-12 m kaugusele krundi piirist. Piritä jõe poolses küljes on ehitusjoont kujundanud Piritä jõe kulgemise asend. Suurema erandina Jõe tn 13 krundi hoonestus paikneb 60 m kaugusel tänavajoonest.

Jõe 3a hoonestusala sobivuse ruumiline analüüs

Kateg./sobivus	Hästi sobiv	Sobiv	Mittesobiv
Ekspositsioon/vaade	Lõuna	Kagu idasuund	Põhja
Päiksepaiste, tuuled	Vari keskpäeval, loojangul, soojad lõunatuuled	Vari hommikul, tuulevari	Pidev vari, niisked tuuled veekogult
Väliskeskonna atraktiivsus	Kõrghaljastus, eraldatud tänavast	Viljapuud, hea põllumaa hekkpiire	Parkmets, jõekait sevöönd
Aluspõhja tingimused	Kores aluspinnas, tugev kruus,	Kores aluspinnas, savikad kruusad	Liigniiske üleujutatav ala, savikad kruusad
Kallak, reljeefi liigestatus	< 1: 20, reljeef kergelt langev	1:20, reljeef ühtlane	>1:20, nõlvak aste
Lähedus teistele hoonestustele	Lähim hoonestus 100 m	Lähim hoonestus 25 -50m	Lähim hoonestus 25 m

Järeldused.

Planeeringuga viiakse kinnistu vastavusse Rae valla üldplaneeringuga mis on väikeelamumaa Lagedi alevikus.

Planeeritav elamu on hoone mahult väiksemat tüüpi üksikelamu, mille asukoht on sobiv krundi keskosas . Abihoone(d) Ruumiline lahendus on ökonoomne ja arvestab kontaktvööndis ning Lagedi asulas väljakujunenud hoonestuslaadi. Elamu ja abihoone on ettenähtud viilkatusega , hari risti tänavajoonega, mis järgib Jõe 13 ja 15 hoonete lahendusi. Sobiv ehitus -joon on 15- 20 m tänaväärest , tagab piisava privaatsuse ka naaberkruntidel Rajatav eluhoone on vaadeldav Jõe tänavalt ida ja lõunasuunas. Naaberkinnistu Jõe tn 13 vaated lõunasuunas saavad vähesel määral piiratud. Kuna tegemist on väljakujunenud asulaga, ei tekita lisanduvad elanikud sotsiaalseid pingeid. Krundil on võimalik liituda elektriga 3x 16A (Eesti Energia AS 2010 pakk nr. 51294274), vee ja kanalisatsiooni trassiga (Elveso AS 2011). Lokaalseid võrke ei ole kavas kasutada.

Analüüsist järeldub, et antud planeering vastab piirkonna ruumilise keskkonna kriteeriumitele ja arvestab keskkonnavaliseid, tehnilisi, funktsionaalseid, majanduslikke ja sotsiaalseid tegureid.

3 ALGATATUD PLANEERINGUD PIIRKONNAS

Koostamisel on Lohu 1(elamumaa) ja Lohu 3 (elamumaa) detailplaneering.

4 PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneering vastab nii Rae valla kehtivale kui ka menetluses olevale üldplaneeringule.

Üldplaneeringuga on planeeritav ala EV - väikeelamumaa. Väikeelamumaa juht-funktsiooniga aladel peavad väikeelamu või üldmaa krundid moodustama vähemalt 80 % alast. Parkimine lahendatakse elamukruntide maa-alal. Moodustatavad elamukrundid peavad olema Lagedi alevikus min. 1500 m²

4.1.1 Kavandatud krundi ehitusõigus, kasutustingimused ja arhitektuurinõuded.

POS. 1

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% pereelamumaa (katastriüksuse sihtotstarve - elamumaa)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	250 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	
elamu	8,0 m
abihoone	5,0 m

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	2548 m ²
Täisehituse protsent:	10 %
Hoonete suurim korruselisus:	kaks täiskorrust elamul üks korrus abihoonel

KEHTESTATUD
Rae Vallavalitsuse

21. juuli 2003.
korraldusega nr 568

Arhitektuurinõuded

Elamu ja abihooned projekteerida ühtse arhitektuurse lahendusega (ei tohi olla mahult oluliselt suurem teistest piirkonnas olevatest hoonetest), viilkatusega kaldega 15 – 40°. Sokli kõrgus elamul ei tohi olla väiksem kui 30 cm maapinnast, räästa kõrgus mitte rohkem kui 3,2 meetrit maapinnast. Elamu risti või paralleelne tänavaga.

Hoonete (elamu ja abihoone) välisviimistluses kasutada laudist, vineeri, tellist, looduslikku kivi või krohvipinda. Valida kaks materjali ning näha ette nende

omavaheline kombineerimine. Fassaadid peavad olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonilt. Värvitoonidest eelistada pastelseid ja sooje toone. Katusekatte värviks valida tumed (must, tumehall, tumepruun). Väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega, samuti abihoone katus (10-15°). Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada vallaarhitektiga.

4.2 TEED JA PARKIMINE

Jõe tänava kaitsevööndi ulatus on 6 meetrit tänavamaa piirist (Teeseadus §13 lg 5). Tänavalt maha ja väljasõiduks on krundile planeeritud sissesõidutasku. Täiendavalt on ettenähtud jalgvärv tänavapoolele piirdele. Planeering näeb ette 2 parkimiskohta krundil. Jõe tänav on kahesuunalise liiklusega, ning võimaldab pöördeid kõigis suundades. Nähtavaus mõlemas suunas vaba 150 m ulatuses. Planeeringus on näidatud võimalik perspektiivne kergliiklustee asukoht.

KEHTESTATUD
Rae Vallavalitsuse

21. juuni 2010 a.

korraldusega nr 561..

4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

Vastavalt EELIS andmebaasile ja Maaameti kaardiserverile paiknevad DP lähialas Pirita jõe hoiuala (Natura 2000 ala), linnulennult 4,6 km kaugusel allavoolu ning 4 km kaugusel allavoolu algab Pirita jõe maastikukaitseala.

Planeeritava tegevusega ei kaasne negatiivsed kõrvalmõjud. (Vt. lisatud Rae Vallavalitsuse korraldus 01. juuni 2010 nr 427 Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine ja Rae valla lagedi aleviku Jõe tn 13a kinnistu ja lähialal detailplaneeringu keskkonnamõju hindamise eelhindang).

4.3.1 Haljastus ja heakord

Krundil säilitatakse olemasolev kõrghaljastus. Lõunapiiril kasvav põõsastik korras-
tatakse ja noorendatakse hekiks. Naaber krundi Jõe tn 13 vahele istutatakse hekk ja rajatakse uus aed. Rajatava haljastuse liigilise koosseisu valivad elanikud vastavalt aiakujundusprojektile. Pirita jõe ehituskeeluvööndis ei planeerita ehitisi ega täiendavat haljastust. Planeeringu realiseerimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju ega halvenda keskkonnaseisundit.

4.3.2 Jäätmekäitlus

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteinerisse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteinereid tühjendama. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Detailplaneering on koostatud arvestades Vabariigi Valitsuse määruse nr 315 (27. oktoober 2004. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded) ja kehtivaid standardeid.

Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. TP-3 tuleohutus klassi kuuluvate ehitistevaheline minimaalne tuleohutuskuja on 8 m ja planeeringuga on see tagatud.

Elamud varustakse suitsuanduritega.

Tuletõrjevesi saadakse Niine ja Jõe tänava ristil asuvast (käesoleval ajal AS Elveso poolt rajatavast) hüdrandist.

4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljöõga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab Eesti Standardikeskuse 29.11.2002 käskkirjaga nr. 116 kinnitatud ja kasutusele võetud Eesti Standardiga EVS 809 – 1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.” Osa I.

- Planeeritava kruntide ümbritsemine aiaga
- Kavandatava hoonestuse ja õueala piisav valgustatus
- Naabrivalve

5 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele nr VK TT 049 17.juunist.2010.

Elamu veevajaduseks on ettenähtud 12 m³ kuus.

5.1.1 Sadeveed

Sadeveed immutatakse krundil pinnasesse.

5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimustele detailplaneeringuks Nr. 173850.

Hoonete varustamine on planeeritud maakaabliga naaberkinnistul (Jõe 13) asuvalt õhuliini mastilt.

5.3 KÜTE

Planeeritava elamule on ette nähtud lokaalne küttesüsteem elektri- või tahkel kütusel.