

PROJEKTI KOOSSEIS**MENETLUSDOKUMENDID**

- 23 oktoober 2012 Rae Vallavalitsuse korraldus nr 1068
- Rae Vallavalitsuse lähteseisukoht detailplaneeringu koostamiseks
- Rae Sõnumite ja Harju Elu algatamise kuulutused (nov 2012 ja 23.11.2012)
- Rae Vallavalitsuse ksh mittealgatamise korraldus 23.10.2012 nr 1067
- Rae Vallavalitsuse vastuvõtmise ja avalikustamise korraldus 14.05.2013 nr 518
- Ajalehe kuulutused

LISAD

1. Detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise üleandmise leping
2. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk
3. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs
4. Olemasolev olukord
 - 4.1 Maa-ala üldiseloomustus
5. Planeerimislahendus
 - 4.1 Vastavus üldplaneeringule
 - 4.2 Planeeritud krundid, hoonestus
 - 4.3 Arhitektuursed nõuded
 - 4.4 Tuleohutusosa
 - 4.5 Haljastus ja heakord
 - 4.6 Teedevõrk, juurdepääsuteed, parkimine
 - 4.7 Kuritegevuse ennetamine
 - 4.8 Detailplaneeringu realiseerimine
5. Tehnovarustus
 - 5.1 Vee ja kanalisatsioonivõrgud
 - 5.2 Elektrivarustus

GRAAFILINE OSA

1. Katastriplaan
2. Üldplaneeringu väljavõte
3. DP-1 Situatsiooniskeem M 1:5000
4. DP-2 Analüüsiskeem M 1:5000
5. DP-3 Detailplaneeringu põhijoonis M 1:1000
6. DP-4 Detailplaneeringu tugiplaan M 1:1000

KOOSKÕLASTUSED

- KOOSKÕLASTUSLEHT
- KOOSKÕLASTUSLEHED

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alused on:

- Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud kiri 02.05.2012 nr.6-1/3341
- Rae Vallavalitsuse korraldus nr1068 (23.10.2012)
- Planeerimisseadus
- Rae valla ehitusmäärus
- Rae valla kehtestatud üldplaneering
- 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 nõuded“.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu lahenduse eesmärgiks on Harjumaal, Rae vallas, Lagedi alevikus, Muuseumi tee 2 kinnistu (65301:007:0279) 43548m² maatulundusmaa maa-ala jagamine kaheks elamumaa krundiks, kaheks maatulundusmaa krundiks ning üheks üldmaa krundiks, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud a tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Üldmaa krung antakse Rae vallale tasuta üle 6 kuu jooksul arvates elamumaa krundile (pos 4) ehitatava elamu ehitusloa väljastamisest.

Detailplaneeringu eesmärk on vastav Rae valla kehtivale üldplaneeringule kus alale on ette nähtud puhkepiirkonna ning põllu- ja metsamajandusliku juhtotstarbega ala.

Detailplaneeringuga kavandatakse teha ettepanek Leivajõe ja Piritä jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks 30 meetrini.

3. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Muuseumi tee 2 maaüksuse juhtfunktsioon puhkepiirkond, mis on planeeritud jalutamise, puhkamise ja sportimise jaoks kogu elanikkonnale, ning menetletava Rae valla üldplaneeringuga perspektiivne haljasala ja parkmetsa maa ning elamumaa ja looduskaitseala.

Muuseumi tee 2 maaüksuse sihtotstarve on hetkel kogu maa ulatuses maatulundusmaa.

Muuseumi tee 2 detailplaneeringu taotlusel on planeeritava väikeelamu asukoha valik tehtud lähtudes:

- maapinna reljeefist, valised väikeelamu asukohaks maaüksuse kõrgeima koha, kus poleks üleujutusohu. Enamus maaüksusest on madalam ja suurvee ajal üleujutatav;
- kõrghaljastusest, eelistades lagedamat ala pargi serval;
- pargi terviklikkuse taastamise eesmärgist;
- Külma pargile avanevast vaatest;
- piirkonna traditsioonilisest ehitusjoonest, mis on 20-30m leivajõest. Külma pargis asuvad hooned paiknevad Leivajõest 20m kaugusel ehituskeeluvööndis.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ei kahjustata kalda kaitse eesmärke. Planeerimisprotsessis ehitusõiguste seadisel arvestatakse kõlvikute ja kinnisasjade piiridega, olemasolevate teede- ja tehnovõrkudega, väljakujunenud asustusega ning kalda eipäraga, sh reljeefi ja taimestikuga.

Keskonnaregistri (12.02.2012 seisuga) andmetel asub osal taotletavast planeeringualast Külma talu park ja Piritä jões kaitsealuste liikide hink ja võldas leiupaigad. Kaitsealuse maa jaoks moodustatakse eraldi maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu, kuhu ehitust ei planeerita.

Ehituskeeluvööndi vähendamine detailplaneeringuga ettenähtud kohas ei too kaasa inimtegevusest tulenevat kahjulikku mju, tagatakse inimete ja loomade vaba juurdepääs kaldaalal ning liikumine piki kallast vastavalt LKS §36 sätestatule.

4. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Lagedi alevikus Leivajõe paremal ja osaliselt vasakul kaldal. Juurdepääs planeeritavale alale on lahendatud planeeritavalt Muuseumi teelt (perspektiivne ühendus Jõekääru teega).

Planeeritud ala on hoonestatud maatulundusmaa. Kinnistu on valdavalt kaetud kõrghaljastusega. Planeeringualal asub EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 23.03.2013) kaitseala Külma talu park (KLO1200373) ja Pirita jões on kaitsealuste III kategooria liikide hink ja võldas leiukohad. Planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid ega kaitstavaid looduse üksikobjekte.

Muinsuskaitse objekte planeeritaval alal ei ole.

Muuseumi tee 2 kinnistul asuvad ehitusregistri andmetel üksikelamu (ehitusregistri kood 120572102) ehitisealuse pindalaga 137,1m², elamu (ehitusregistri kood 116030036) ehitisealuse pindalaga 85m², saun (ehitusregistri kood 116030037) ehitisealuse pindalaga 29m².

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Pirita jõe kallasrada 4m;
- Pirita jõe veekaitsevöönd 10m;
- Pirita jõe ehituskeeluvöönd 100m;
- Pirita jõe piiranguvöönd 100m;
- Leivajõe veekaitsevöönd 10m;
- Leivajõe kallasrada 4m;
- Leivajõe ehituskeeluvöönd 100m;
- Leivajõe piiranguvöönd 100m;
- Tuulevälja I maaparanduskraavi ehituskeeluvöönd 25m
- Looduskaitseliku objekti kaitsevöönd (Cottus gobio e. Võldas ja Cottus taenia e. hink);
- Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd 10m teljest;
- Maaparandussüsteemi hoiuala kaitsevöönd vastavalt maaparandusseadusele
- 1-20kV elektriõhuliini kaitsevöönd 10m teljest;
- Alla 1kV elektriõhuliini kaitsevöönd 2m teljest;
- Külma talu pargi kaitseala
- Juurdepääs läbi naaberkinnistute

4.1 Maa-ala üldiseloostus

Planeeritav ala on looduslik metsamaa, mis asub Jõekääru tee ja Jüri tee vahelisel alal. Läänepoolsest küljest piirneb planeeritav ala Pirita jõega (ehituskeeluvöönd 50m). Põhjapoolsest osas piirneb Muuseumi tee 2 kinnistu Jõekääru krundiga ja lõuna poolt Meriristi kinnistuga. Kinnistu on valdavalt kaetud kõrghaljastusega.

5. Planeerimislahendus

Rae vallas asuva Külma 98 talus (Rae mõis kinnistu 11691) paiknesid peahoone ja tall. Hooned, mis asusid Külma pargi kekel (täna pargina ka kaitse alla võetud) ei tagastatud. Tagastamata häärberi ja kõrvalhoonete asendamiseks planeeritakse kinnistule pargi serva rajada uus elamu ja abihoone.

5.1 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Rae valla üldplaneeringuga on planeeritava maa-ala juhtfunktsiooniks määratud haljasala ja parkmetsa maa ning elamumaa ja looduskaitseala. Detailplaneeringuga ei taotleta kehtiva üldplaneeringu muutmist.

5.2 Planeeritud krundid, hoonestus

Planeeringus moodustatud elamumaale on ettenähtud elamuhoonestus. Ehitusala piir elamumaa piirist minimaalselt 5 m kaugusel, ehitiste tulepüsivusklass TP-3.

SELETUSKIRI**Miho OÜ**

LAGEDI ALEVIKU MUUSEUMI TEE 2 KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Pos. nr.	Maaüksuse aadress (ettepanek)	Maaüksuse plan. Sihtotstarve (vastav.kat.üksuse liigile)	Maaüksuse plan. suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest	Liidet.-lahutatav. Osade suurused m ²	Osade senine sihtotstarve (vastav.kat.üksuse liigile)
1.	-	Mm100	8430	Muuseumi tee 2	8430	Mm
2.	Külma park	Üm95/L5	~20 600	Muuseumi tee 2	~20600	Mm
3.	-	EE89/V11	3977	Muuseumi tee 2	3977	Mm
4.	Muuseumi tee 2	EE83/Mm17	6774	Muuseumi tee 2	6774	Mm
5.	-	Mm100	3713	Muuseumi tee 2	3713	Mm

KINNISTUTE EHTUSÕIGUSED**KINNISTU NR.1**

Krundi suurus 8 430 m²
Maa sihtotstarve maatulundusmaa
Hoonestus ei ole lubatud

KINNISTU NR.2

Krundi suurus 26 600 m²
Krundi aadress Külma park
Maa sihtotstarve üldmaa
Hoonestus ei ole lubatud

KINNISTU NR.3

Krundi aadress
Krundi suurus 3 977 m²
Maa sihtotstarve elamumaa
Ehitusalune pind 200
Max.korruselisus 2
Hoonete arv 2
Hoone max.kõrgus 8,0m
Katuse kalle(kraadid) 15-40° (harjajoone suund - vaba)
Min.TP-klass TP-3

KINNISTU NR.4

Krundi aadress Muuseumi tee 2
Krundi suurus 6 774 m²
Maa sihtotstarve elamumaa
Ehitusalune pind kokku 380m²
Üksikelamu ehitusalune pind 250m²
Max.korruselisus 2
Hoonete arv 1+2 (üks üksikelamu ja kaks abihoonet)
Hoone max.kõrgus 8,0m
Katuse kalle(kraadid) 15-40° (harjajoone suund - vaba)
Min.TP-klass TP-3

KINNISTU NR.5

Krundi suurus 3 713 m²
Maa sihtotstarve maatulundusmaa
Hoonestus ei ole lubatud

5.3 Arhitektuursed nõuded

Elamumaa krundile lubatud hoonete arv on kaks. Hoonete katuseharja suund on lubatud vaba, katusekalle 30-45°. Hoonete ehitisealune pind kuni 380 m². Üksikelamu max kõrgus 8,0m, abihoonetel kuni 5m.

Hoonetüüp on klassikaline või moderne puit- või kivehitise kasutades viimistlumaterjalidena krohvi, loodusliku kivi, puitu ja klaasi. Keelatud on valge ja hall silikaattellis viimistlemata kujul.

Katuse tüüp on lubatud viilkatusena, katuse kattematerjaliks on lubatud kasutada plekki, rullmaterjali, kivi, roogu.

Hoonete aknad - akende kuju ja asetus on vaba. Lubatud on ka klaasseinad.

Kinnistu piirid peavad sobima maastiku ja hoonetega ning piirete suurim kõrgus on 1,5 m. Lubatud on kasutada hõredat laudist ja metallvõrku. Piirata on lubatud ainult hoonestusala.

5.4 Tuleohutusosa

Detailplaneeringuga on elamumaale kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tuleohutusunõudeid. Ehitiste minimaalne kaugus on krundi piiridest 5 m, kui ei ole kasutatud muid tuleohutuse tagamise abinõusid. Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele- rajatistele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tulekustutuseks vajav vesi lahendatakse planeeritavast tuletõrjeveevõtukohast, mille asukoht on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Veevõtukoht vastab EVS 812:6 nõuetele.

Elamu tuleb projekteerida lähtuvalt tulepüsivuse klassist TP-3, arvestades Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004. a määrust nr 315.

5.5 Haljastus ja heakord

Planeeritavale elamumaa maaüksustele on ette nähtud vajalik juurdesõidutee ning tehnovõrkude rajamine.

Planeeritaval alal paikneb väärtuslik kõrghaljastus. Tehnovõrkude aladel on lubatud hädavajalik raie tehnovõrkude rajamiseks ning hoolduseks.

Uue hoonestuse rajamisel ei tohi rikkuda väljakujunenud pinnaveerežiimi olemasolevate kuivendussüsteemide rikkumisega.

Detailplaneeringu ettepanek näeb ette elanike olmejäätmete sorteeritud kogumise mahutite paigaldamise kohale, mis võimaldab vaba juurdepääsu jäätmekäitlusettevõtte transpordivahendile. Jäätmete äravedu peab toimuma vähemalt üks kord kahe nädala jooksul.

Kavandatava elamu rajamisega kaasnevate negatiivsete mõjude leevendamiseks määratakse järgmised meetmed:

- Piirdeaiaga tohib piirata ainult hoonestusala
- Hoone täpse asukoha valikul tuleb lähtuda põhimõttest, et säilitatakse väärtuslik kõrghaljastus
- Planeeringuga moodustatav üldkasutatava maa kinnistu jääb kõigile avatuks täitmaks nii kehtiva kui ka koostatava üldplaneeringu järgset sihtotstarvet
- Tagatakse kallasrada vastavalt veeseaduse §10 nõuetele. Kuna kehtiva üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsioon puhkepiirkonna maa ja uue üldplaneeringu järgne juhtfunktsioon on haljasala ja parkmetssa maa, siis peaks kallasrada jääma avatuks vähemalt 10m laiuselt ja suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, peab olema võimalik vabalt takistamatult veekogu ääres liikuda vähemalt 2m laiusel kaldaribal.

5.6 Teedevõrk, juurdepääsuteed, parkimine

Planeerimislahenduses on lähtutud olemasolevatest teedest. Juurdepääs planeeritavale alale hakkab kulgema perspektiivse sõidutee kaudu Muuseumi teelt läbi Meriristi kinnistu.

Perspektiivne juurdepääsutee läbib Meriristi, pos 1 ja pos 2 kinnistuid.

Juurdepääsuteele seotakse servituut planeeritavate kinnistute kasuks (pos 1,2,4,5).

Peale juurdepääsutee väljaehitamist antakse see koos tee hoolduse kohustusega üle vallale.

Kinnistusiseselt elamumaani tee koridori rajamisel, tuleb kasutada maksimaalselt ära lagedamat ala ning vajadusel teha möödaminekuid puudest, et säilitada maksimaalselt metsaala.

Parkimine korraldada elumumaa alal. Parkimiskohtade arv planeerida 3-4 autole.

5.7 Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse riske vähendavad tegurid antud planeeringule lähtuvalt Eesti Standardist EVS 809-1:2002 oleksid järgmised:

Hea asukoht – avar vaadeldavus ja valgustus vähendavad kuriteohirmu.

Hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamiste riski.

Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutada soovitatavalt ka videovalvet, vähendab sissemurdmise riski.

Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.

Parkimine on lahendatud projekteeritavate kinnistute piirides, mis vähendab autodega seotud varguste ja sissemurdmiste ohtu.

5.8 Detailplaneeringu realiseerimine

Realiseerimise esimene etapp on trasside ja ligipääsutee ehitamiseks ehitusprojektide koostamine ja ehituslubade taotlemine. Trassi väljaehitamiseks sõlmitakse võrguvaldajaga vastav leping.

Et alustada elamuehitusega, peavad eeltingimused selleks olema loodud ja trassid/teed väljaehitatud.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega ei tekitata Muuseumi tee 2 kinnistu naaberkinnistute omanikele mingisugust kahju ega kahjustata ka avalikku huvi. Muuseumi tee 2 kinnistu detailplaneeringu lahendus ei tekita naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi ega halvenda maakasutust.

6. Tehnovarustus

6.1 Vee- ja kanalisatsioonivõrgud

Planeeritava alani on väljaehitatud vee ja kanalisatsioonitrassid. Planeeritav kinnistu (pos.3) on võimalik liita ühisvee ja kanalisatsioonitrassi.

Veevarustuse lahendamiseks planeeritavale elamumaale (pos.4) rajatakse puurkaev sanitaarkaitsealaga 10m.

Elamumaa krundile paigaldatakse sertifitseeritud plastkogumismahutid $V=8m^3$.

6.2 Elektrivarustus

Elamumaa detailplaneeringu elektrivarustuseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 205575.

Muuseumi tee 2 kinnistu elamumaa elektrienergiaga varustamine planeerida kinnistut läbiva „Kangilaski“ 10/0,4kV alajaama fiidri F-2 õhuliini mastile paigaldatavalst liitumiskilbist.

Elektri madalpingekaablile, mis läbib planeeritavaid kinnistuid seatakse isikliku kasutusõiguse servituut võrguvaldaja kasuks.

Trasside servituudi laiuseks on 2m (põhijoonis DP-2).

a

r

h

i

t

e

k