

**Projekteerija:**

OÜ Ferrysan
MTR reg nr: EEP002230
Kuuseheki 32-6
Saue 76505
Harjumaa
Reg.nr.11203491
Tel. 5221744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: 2-12**Tellija: Rae Vallavalitsus**

Aruküla tee 9
Jüri alevik 75301
Harju maakond
e-mail: info@rae.ee
tel. 605 6750

Huvitatud**isik:****Jaanus Eessalu**

Jüri tee 20
Lagedi alevik, Rae vald
75303 Harjumaa
e-mail: eessalu@hotmail.ee
tel. 56 465 372

HARJUMAA, RAE VALD, LAGEDI ALEVIK

**LAGEDI ALEVIKU SAUNA TN 2 MAAÜKSUSE
JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

Köide 1

Arhitekt: Janika Jürgenson

TALLINN 2017

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI	4
1. ÜLDOSA.....	4
2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	4
2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	4
2.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu	4
3. OLEMASOLEV OLUKORD	5
3.1. Asukoht, maaomand	5
3.1.1. Planeeritava ala moodustavad katastriüksused	5
3.2. Hoonestus ja haljastus.....	6
3.3. Tehnovõrgud	6
3.4. Piirangud	6
4. PLANEERINGU LAHENDUS	7
4.1. Kontaktvööndi analüüs	7
4.2. Krundijaotus ja hoonestus.....	7
4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.	7
4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.	7
4.2.3. Kruntide ehitusõigus	7
4.2.4. Arhitektuursed piirangud elamukrundil.....	8
4.3. Radoon	9
4.4. Haljastus ja heakord	10
4.5. Jäätmete prognoos ja käitlemine	10
4.6. Kaitsealused liigid Pirita jões.....	12
4.7. Kuritgevusriskide vähendamine.....	12
4.8. Teed.....	12
4.8.1. Juurdepääs planeeritavale alale.....	12
4.8.2. Parkimine.	12
4.9. Tehnovõrgud	12
4.10. Tuleohutuse tagamine	13
4.11. Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	13

LISAD

Lisa 1: Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon poolt 08.04.16. a väljastatud tehnilised tingimused nr 239623;

Lisa 2: Tartu Maakohtu kinnistusosakonna poolt 01.04.2016. a väljastatud väljavõte nr 6260002;

Lisa 3: Artes Terrae OÜ koostatud „Trummi maaüksuse puistu hinnang“. Töö nr 32HI11, mai 2012. a;

Lisa 4: Väljavõte Rae valla üldplaneeringust.

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem;

Joonis 2: Kontaktala 1:2500;

Joonis 3: Tugiplaan 1:500;

Joonis 4: Põhijoonis tehnovõrkudga 1:500.

LAGEDI ALEVIKU SAUNA TN 2 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAIL- PLANEERINGU KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu tellija on Rae Vallavalitsus, huvitatud isik on Jaanus Eessalu. Planeeritavaks alaks on Sauna tn 2 katastriüksus (kat nr: 65301:003:0124).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega Sauna tn 2 maaüksus (registriosa 6260002) maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega kruntideks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeritava ala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud perspektiivne elamumaa ning perspektiivne haljasala ja parkmetsa maa.

2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
- Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009);
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011. a määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011. a määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Katastriüksuste plaanid;
- Rae Vallavalitsuse 24.11.2015. a korraldus nr 1729 „Lagedi aleviku Sauna tn 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
- Planeerimisseadus;
- Teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused.

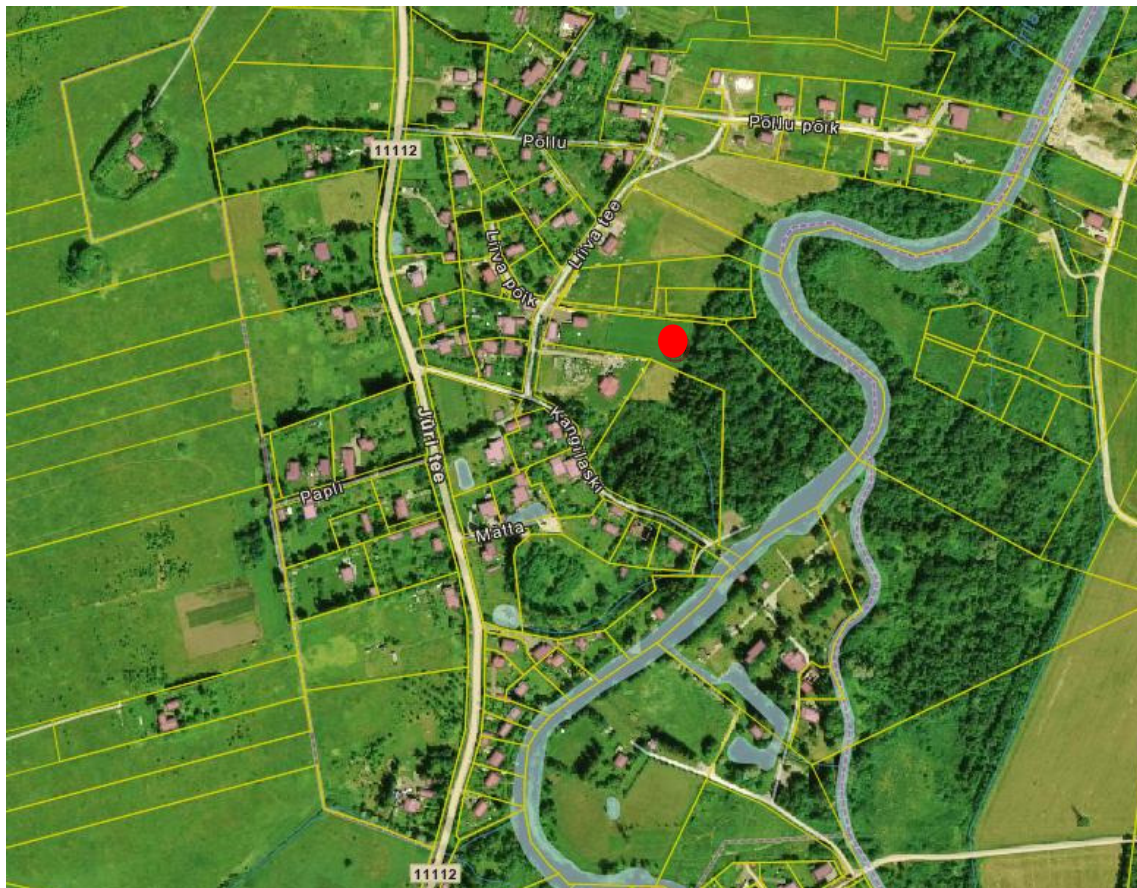
2.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu

- „Trummi katastriüksuse geodeetiline alusplaan“ M 1:500 (DP Projektbüroo OÜ, 22.04.2012. a, töö nr 19-12-G, teg. litsents nr 595 MA 19.04.2006. a);

- Artes Terrae OÜ poolt koostatud „Trummi maaüksuse puistu hinnang“. Töö nr 32HI11, mai 2012. a.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Asukoht, maaomand



Joonis 1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Lagedi aleviku lõunapoolses osas Pirita jõe ja Liiva tee vahelisel alal. Juurdepääs alale toimub Liiva teelt ja Kangilaski tänavalt. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,3 ha.

3.1.1. Planeeritava ala moodustavad katastriüksused

▪ Maakasutus

Sauna tn 2 katastriüksus (65301:003:0124):

- Maakasutuse sihtotstarve: 100% maatulusmaa;
- Kinnistu Nr 6260002/62600;

- Kinnistu pindala 22 879m².

Kinnistu kõlvikulisse koosseisu kuulub 4471m² looduslikku rohumaad; 872m² haritavat maad, 15017m² metsamaad, 2519 m² muud maad sh veealune maa 2047m².

3.2. Hoonestus ja haljastus

Ehitisregistri andmetel asub planeeritaval alal üksikelamu (ehitisregistri kood 120303440) ehitisealuse pindalaga 103 m² ja abihoone (ehitisregistri kood 120303448) ehitisealuse pindalaga 90 m². Kõrghaljastus paikneb planeeritava ala idapoolses osas.

3.3. Tehnovõrgud

Sauna tn 2 katastriüksusel paikneb elektriõhuliin, vee-, kanalisatsiooni- ja drenaažitorustik.

3.4. Piirangud

Planeeritaval alal olevad maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Avalikult kasutatav parkla;
- Elektripaigaldise kaitsevöönd: maakaabelliin, 1 m mõlemal pool liini telge;
- Elektripaigaldise kaitsevöönd: elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin), 10 m mõlemal pool liini telge;
- Ranna või kalda piiranguvöönd 100 m tavalisest veepiirist;
- Ranna või kalda ehituskeeluvöönd 100 m (metsamaal piiranguvööndi piirini);
- Veekogu veekaitsevöönd 10 m tavalisest veepiirist;
- Veekogu avalik kasutus;
- III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised: võldase ja Cobitis taenia (hink) elupaik.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeerimislahendus näeb ette Sauna tn 2 katastriüksuse jagamise ühepereelamu ja maatulundusmaa sihtotstarbelisteks kruntideks. Planeeritaval elamumaa krundil säilib olemasolev olukord – uusi hooneid ja tehnovõrke ei planeerita. Maatulundusmaa krundil määratakse elektrivarustuse lahendus ning juurdepääs. Ala kaguosas olevale parkimisalale seatakse peale detailplaneeringu kehtestamist avalik kasutus Rae valla kasuks.

4.1. Kontaktvööndi analüüs

Kontaktalas olevad katastriüksused on valdavalt elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega. Elamumaa sihtotstarbega kruntide suurused on keskmiselt 900-1900m². Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013. a otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud elamumaa ning perspektiivne haljasala ja parkmetsa maa.

4.2. Krundijaotus ja hoonestus

4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.

Sauna tn 2 katastriüksus jagatakse kaheks krundiks. Pirita jõega külgneva krundi planeeritud sihtotstarve on maatulundusmaa, Liiva teega külgneval krundil elamumaa.

4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.

Hoonestuse osas säilib alal olemasolev olukord. Lähtudes üldplaneeringust, on alale lisaks olemasolevale elamule ja abihoonele lubatud uue abihoone rajamine. Eelduseks, et abihoonete pindala ei ületaks 80m².

4.2.3. Kruntide ehitusõigus

Planeeritav elamumaa krunt on hoonestatud ning säilib olemasolev olukord. Detailplaneeringus esitatakse ehitusõigus ja arhitektuursed piirangud, millega tuleb arvestada, kui alal planeeritakse muudatusi.

Pos 1

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala- 500 m²;
- Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- 8 m;
- Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast – 5 m;
- Hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 abihoonet;
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa;

- Krundi suurus – 5300 m²;
- Krundi täisehitus – 9,4%.

Pos 2

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala- puudub;
- Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- puudub;
- Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast – puudub;
- Hoonete arv krundil- puudub;
- Krundi sihtotstarve - 100 % maatulundusmaa;
- Krundi suurus – 17575 m²;
- Krundi täisehitus – puudub.

4.2.4. Arhitektuursed piirangud elamukrundil

- Katuse kaldenurk 15-40 kraadi. Väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega, samuti abihoone katus.
- Krundi pos 1 piirdeaed ulatub teemaa-alale. Nähakse ette piirdeaia likvideerimine ning uue rajamine kinnistu piirile. Krundi piirded alal ei ole kohustuslikud. Piirde rajamisel eelistada puidust lattaeda, kinnistute vahel võib olla võrkaed. Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Väravad ei tohi avaneda tänava poole.
- Põhihoone korruselisus – 2.
- Abihoone korruselisus – 1.
- Hoonete projektide koostamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Fassaadimaterjalina kasutada peamiselt puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi või tellistega. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav.
- Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.
- Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal.
- Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu elamu ehitamise üldnõudeid.

4.3. Radoon

Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³). Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ esitatud nõuete ja soovitusetega. Ehitusprojektide koostamisel teostada radooniuuring, milles selgub täpsemalt, kas on vajadus radooni hoonesse sattumise vältimiseks meetmeid ette näha või mitte.

Radooni hoonesse sattumise vältimine

- Radooniohtlikele aladele rajatavate hoonete asukohas tuleb radoonisisaldus täpsustada mõõtmise teel.
- Piirkondades, kus on radoonisisaldus pinnases kõrge, on ehitustegevus piiratud, sest kasutusele tuleb võtta meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks.
- Valitud ehitusmaterjalide eriaktiivsuse indeks peab vastama ette antud tingimustele.
- Olmeveeks kasutatava vee radoonisisalduse vähendamiseks tuleb projekteerida lisaseadmed olmeveest õhu eemaldamiseks.
- Radooni hoonesse sattumise vältimiseks hoonealusest pinnasest tuleb hoone projekteerimisel (Radooni uuringu mitte teostamisel) silmas pidada järgnevat:
 - 1) Hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;
 - 2) Radoonitõkke kihti läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad;
 - 3) Tuleb ette näha meetmed võimalike pragude (temperatuurikahanemisest tekkida võivad praod jm) tekkimise vältimiseks radoonitõkkes.

Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks kõrge radoonisisaldusega pinnastele:

- Tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja /või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon).

Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu elamu ehitamise üldnõudeid.

4.4. Haljastus ja heakord

Planeeringu alale on Artes Terrae OÜ koostanud haljastuse hinnangu, mille järeltõlge käsitletakse antud peatükis järgnevalt:

Puistu on loodusliku tekkega, enamuse moodustab lehtpuude enamusega looduslik mets. Puistu põhjaosa on arvatavasti välja kujunenud endise rohumaa võsastumise tagajärjel. Kokku leidus alal 14 erinevat puu- ja põõsaliiki. Domineerivaimaks liigiks üksikpuude osas (arvuliselt) on harilik kuusk (*Picea abies*), moodustades ca 38 % puistust. Puistu hooldustase tervikuna on halb. Puistus esineb massiliselt tuule- ja lumemurdu ning lamapuitu. Puistu täius ja vanus on ebaühtlane, puistu tihedus kohati liiga tihe perspektiivsete puude normaalseks kasvuks.

▪ Ettepanekud puistu edasiseks haldamiseks

Puistu kvaliteedi tõstmiseks on soovitatav ette näha järgnevad tegevused:

1. Viia läbi ülepuistuliselt hooldus- ja sanitaarraie;
2. Koristada tuulemurd ja lamapuit;
3. Eraldistesse 6 ja 9 on soovitatav ette näha täiendusistutused soovitatavalt okaspuudest (Kuusk, Mänd);
6. Raietel säilitada perspektiivsed kuused, arukased, toomingad, pihlakad ja männid, millele on tagatud kasvuruum;
7. Raietel säilitada I ja II klassi üksikpuud; III klassi üksikpuud säilitada soovitatavalt, IV ja V klassi puud võib raiuda.

- Üldplaneeringust tuleneva nõude kohaselt peab elamukrundi iga 300m² kohta nägema ette vähemalt ühe puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6m.
- Kruntide haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.

4.5. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga,

et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

- Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.
- Lagedi aleviku elamukruntidel on kohustus liituda Rae valla korraldatud jäätmeveoga.

4.6. Võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed

Võimalikeks avariiolukorrad alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariiolukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, telefon, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked;

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektile ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariiolukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

4.7. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.

4.8. Kaitsealused liigid Pirita jões

Pirita jões on lisaks hingule inventeeritud ka III kategooria kaitsealuse liigi võldase esinemine, samuti on Pirita jõgi Vaskjala veehoidla paisust suubumiseni Soome lahte arvatud lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis-ja elupaikade nimistusse tulenevalt keskkonnaministri 15.06.2004. a määrusest nr 73 „Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis-ja elupaikade nimistu“. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus vastab looduskaitseaduse §-s 51 sätestatule ning ei avalda negatiivset mõju kaitsealustele liikidele ning Pirita jõele.

4.9. Kuritegevusriskide vähendamine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- Elav keskkond;
- Selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine;
- Ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal;
- Õueala valgustus;
- Lukustatud sisenemisruumid;
- Tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- Süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

4.10. Teed

4.8.1. Juurdepääs planeeritavale alale.

Juurdepääs krundile pos 1 on planeeritud Liiva teelt, krundile pos 2 Kangilaski tänavalt.

4.8.2. Parkimine.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on iga elamuühiku kohta tagatud 2 parkimiskohta omal krundil. Krundil pos 2 olevale parkimisalale seatakse avalik kasutus Rae valla kasuks.

4.11. Tehnovõrgud

Krundil pos 1 säilivad olemasolevad tehnovõrgud. Planeeritava krundi pos 2 elektrivarustus nähakse ette Kangilaski teel sissesõidutee ääres asuvale "Kangilaski" alajaama õhuliini fiidri F2 ühisriputusega (10/0,4 kV) mastile nr.14 paigaldatavast liitumiskilbist.

Detailplaneeringus esitatud elektrilahendus on põhimõtteline, täpsustub tööprojekti koostamisel.

4.12. Tuleohutuse tagamine

Olemasolevate hoonete tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Edaspidisel projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri määrusest nr 54, „*Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded*“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Kangilaski tn 16 (ca 200 m kaugusel) ja Põllu tn 10 kinnistute juures (ca 190m kaugusel). Lähtuvalt EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehituse tuleohutus: Tuletõrje veevarustus nõuetest, tagab AS ELVESO hüdrantidele tootlikkuse 10 l/s kolme tunni jooksul.

4.13. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Kehtestatud detailplaneeringu alusel jagatakse Sauna tn 2 katastriüksus kaheks eraldiseisvaks katastriüksuseks ja muudetakse sihtotstarve. Liiva tänavale ehitatud piirdeaed tuleb likvideerida enne detailplaneeringuga kavandatud kruntide moodustamist. Krundile pos 2 tagatakse elektrivarustus. Parkimisalale määratakse avalik kasutus kuue kuu jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist Rae valla kasuks.