

1. ÜLDOSA JA PLANEERINGU LAHENDUS.

Lagedi aleviku Betooni tn 4 kinnistu detailplaneerimise projekt algatatakse Romel Veemees taotlemisel.

Projekti koostamise aluseks on planeeringu algatamise taotlus ja põhjendus, Rae valla üldplaneering, Rae vallavalitsuse 07.04.2015 korraldus nr 477 „Lagedi aleviku Betooni tn 4 kinnistu detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“, Planeerimisseadus, maa-ala geodeetiline mõõdistus ja teised kehtivad dokumendid.

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva ärimaa sihtotstarbe muutmine elamumaa ja ärimaa sihtotstarbeks (50%/50%).

Planeeringu tellijaks on Rae Vallavalitsus.

2. ASUKOHT.

2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS, SEOS LÄHIÜMBRUSEGA.

Planeeritav ala asub Lagedi aleviku Betooni tänava kirdeküljes, väljakujunenud tiheasustuse alal.

Betooni tn 4 kinnistu (kat tunnus 65301:011:0080) suurus on 1973 m², sihtotstarve ärimaa.

Krundil asub endine sidejaoskonna hoone (ehr kood 116018603)

Juurdepääs toimub edela poolt Betooni tänavalt.

Planeeritav ala külgneb lääne poolt transpordimaadega, Betooni tn edelast ja Posti tn loodest. Kirdest ja kagust on piirinaabriteks elamumaad.

Lääne suunas alates 100 m on 2-3 korruseliste korterelamute grupp. Lõunasse jääb kaks pereelamute kvartalit. Kaugus raudteejaamani ca 200 m ja Lagedi-Aruküla-Peningi teeni 350m. Piirkonnas on suhteliselt regulaarne tänavavõrk. Piirkonna kommunikatsiooni mõjutavateks olulisteks füüsilisteks tõketeks eelkõige autoliikluse jaoks on Pirita jõgi ja raudtee. (vt joonised DP1 ja DP2).

2.2. MAA-ALA JUHTFUNKTSIOON VALLA ÜLDPLANEERINGU JÄRGI

Üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtotstarve ärimaa.

3. PLANEERIMISETTEPANEK.

3.1. KRUNDIJAOTUS.

Planeeringuga ei nähta ette kinnistu kuju ja suuruse muutmist. (vt joonis DP3).

3.2. MAA SIHTOTSTARVE JA PLANEERINGULAHENDUSE PÕHJENDUS.

Lahendus arvestab Rae valla üldplaneeringut. Tulenevalt maa-ala kujust, lähiümbruse asusutuse skeemist ja tellija soovist osutus optimaalseks näha ette kinnistu sihtotstarbeks 50% elamu ja 50% ärimaa. Juurdepääs krundile toimub Betooni tänavalt. (vt joonis DP3).

3.3 EHITUSÕIGUS.

Määratakse ehitusõigus olemasoleva hoone ümberehitamiseks või asendamiseks ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Maksimaalne hoonetealune pind 296 m², millest 80 m² on abihoone hoonetealune pind. Eluhoone kõrgus maks. 8 m, kaks korrust ja abihoonetel 5 m ning üks korrus. Hoonete põhimahu katusekalle 15-40°.

Hoonete projekteerimisel jälgida lähipiirkonnas väljakujunenud väikeelamute hoonestuslaadi

Nähakse ette sissesõidutee ning platsi rajamine. Piirdeaia materjaliks terasvõrk, tänavaäärsele piirile sobitatult elamu arhitektuurse lahendusega puit või kiviipiire. Piirdeaiale on ette nähtud üldjuhul üks sõiduvärv ja üks jalgvärv.

Elamu ehitusprojekti eskiis tuleb kooskõlastada Rae vallavalitsusega. (vt joonis DP3).

3.4. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Juurdepääs moodustatavale krundile toimub mahasõiduga Betooni tänavalt.

Parkimiskohtade arv kinnistul 4:

Elamu 2 kohta

Äriruum 2 kohta EVS 843:2003 Tabel 10.1 olemasolev väikese külastajate arvuga asutus vahevööndis 1/150. (äriruumi suletud brutopind 226 m²). (vt joonis DP3).

3.5. PIIRANGUD.

Ehitusala kaugus krundi tänavapoolsest piirist on 5 m. Piirdeaed paigaldatakse krundi tänavapoolsele piirile. Ehitusala kaugus naaberkruntide piiridest on 4 m.

Krundil paiknevate sidekaablite kaitsevööndid. (vt joonis DP3).

3.6. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS.

Käesoleval juhul kavandatava tegevusega ei kaasne elurajooni ega tööstuspiirkonna rajamist, vaid planeeritakse olemasolevale ärimaale ka osaline elamumaa sihtotstarve.

Planeeritav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Olmejäätmete käitlemiseks sõlmitakse leping Rae valla prügikäitlusfirmaga. Liigiti kogutavad jäätmed, kartong ja papp ning ohtlikud jäätmed antakse ära jäätmejaamas. Ehitusjäätmete äraveoks tellitakse eraldi konteiner.

Planeeritaval kinnistul on ühisveevärk ja –kanalisatsioon, mis ei avalda kahjulikku mõju nõrgalt kaitstud põhjaveele.

Krundi edelapiiril kasvab 7 puud, nendest vähemalt 4 kasvujõus kuuske hekis ja 3 lehtpuud, millede täiskasvanud kõrgus on vähemalt 6 m. Lisaks tänavaäärsele puudele on planeeringus ette nähtud koht kolmele istutatavale puule läänenurgas piiri ääres. Lähteülesandes nõutud kõrghaljastus vähemalt 1 puu iga 300 m² kohta (7) on tagatud.

Kruntide haljastus lahendatakse hoone projekti mahus asendiplaanil. (vt joonis DP3).

3.7. PLANEERINGU ELLUVIIMINE.

Maa sihtotstarbe muutmiseks peale planeeringu kehtestamist esitatakse vastav avaldus Rae Vallavalitsusele.

Hoonete rajamine, rekonstrueerimine või laiendamine, samuti kinnistu teenindamiseks vajalike rajatiste ehitus toimub ehitusloa või ehitusteatisel alusel, mille aluseks omakorda on eelprojekt. Projekteerimisel arvestatakse käesoleva detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse ja teiste tingimustega.

4. TEHNOVARUSTUS.

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

Veevarustus ja reovee ärajuhtimine toimub vastavalt AS Elveso ja Romel Veemees' vahel sõlmitud lepingule nr VK-TL912 16.09.2013. Veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid asuvad Betooni tänava poolse kinnistupiiri ääres. Detailplaneering ei näe veevarustuse ja kanalisatsiooni osas ette muudatusi. (vt joonis DP4).

4.2. VIHMAVEEKANALISATSIOON.

Arvestades krundi suurust on ette nähtud sadevete immutamine pinnasesse.

4.3. ELEKTRIVARUSTUS.

Kinnistu elektrivarustus toimub vastavalt Elektrilevi OÜ ja Romel Veemees' vahelisele võrgulepingule nr 0315230695 / 12.08.2013. Detailplaneering ei näe kinnistu elektrivarustuse liitumistingimuste ja kinnistustisestest liinide osas ette muudatusi. (vt joonis DP4).

5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Kuritegevuse ohjeldamise probleemidele tuleb läheneda komplekselt, arvestades kohaliku omavalitsuse, ühiskondlike organisatsioonide ja politsei osavõtuga. Lähtuda tuleb kõige kaitsetumate inimrühmade vajadustest.

Kuus põhimõtet kuritegevuse ohjeldamiseks:

-JÄLGITAVUS- Ala jälgitavus on üks peamisi asjaolusid mis kurjategijaid heidutab. Pole oluline kas ümbruskonda tegelikult jälgitaksegi, tähtis on luua niisugune ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et ta on kõigile nähtav.

-NAABRUSKONNAD- Ala järgitavuse põhimõtet rakendades peab arvestama vaadeldava piirkonna lähiümbrust. See tähendab et inimesed tunnistavad ala omaks ja jälgivad seal toimuvat.

-AVALIKUD ALAD JA ERAVALDUSED- Avalike alade ja eravalduste probleem on tihedalt seotud naabruskondade probleemidega ning keskendub avalike alade ja eravalduste eristamise vajadusele.

-VARJUMISKOHAD- Selle põhimõtte järgi on oluline kõrvaldada võimalikud varjumiskohad. Hoonete projekteerimisel tuleb niisuguste kohtade tekkimist vältida, enne ümberprojekteerimist tuleb need välja selgitada ja võimalust mööda kõrvaldada.

-ABINÕUDE KOMPLEKSSUSE PÕHIMÕTE- Turvalisus tuleb tagada mitmete abinõude kooskasutamisega. Projektid tuleb igakülgsest läbi arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala loomulikku jälgitavust ja kaitstust.

-KOOSTÖÖPÕHIMÕTE- Koostööd tuleb teha elamuid igapäevaselt hallates nii eraisikute kui ametiisikute poolt.

Arhitekt peab hoonete ehitamisel ette nägema oma otsuste nii pika- kui lühiajalisi tagajärgi. Tuleb tagada, et ehitus kulgeks lihtsalt ja valutult.

6. TULEOHUTUSE ABINÕUD.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. okt 2004 määrusele nr. 315 ja tuletõrjevee standardile EVS 812 osa 6.

Planeeringus käsitletava hoone tulepüsivuse klass on TP3.

Miimumkaugus naaberkinnistute piiridest min 4 meetrit on tagatud.

Kustutusvee võtmine on ette nähtud Betooni ja Posti tänavate ristmikul asuvast kustutusvee hüdrandist. Kaugus kinnistu sissepääsuni 40 m.

Naaberkinnistute hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt 8 m. (vt joonis DP3).

7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.

Planeeringuala suurus	1973 m ²	
Krunditud maa bilanss:		
Planeeritud kruntide kogupind	1973 m ²	100%
pereelamute maa/ärimaa	1973 m ²	50%/50%
Suletud brutopind kokku	700 m ²	
Parkimiskohtade arv	4	
Sh elamu	2	
Äriruum	2	
Koostas:		arh. Rein Ailt