



kulden
grupp

Ülejõe küla Raadiojaama tee 24 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Raadiojaama tee 24
Ülejõe küla
Rae vald
Harjumaa

huvitatud isik:

Andreas Tsiugand
andreas@kuldengrupp.ee
Juurdeveo 18-2, Tallinn
56 480642

planeerija:

Kulden Grupp OÜ
Kase tn 7, Loo alevik
Jõelähtme vald
74201 Harjumaa
Reg nr 10702915
MTR reg. nr. EEP002292

projektijuht:

Erik Metsis
erik.metsis@gmail.com
50 68 700

Lagedi alevik 12.08.2014

Töö nr 1402



SISUKORD

I Menetlusedokumentid

II Seletuskiri

1. Sissejuhatus ja eesmärk
 - 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused
 - 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud
 - 1.3. Vastavus üldplaneeringule
2. Kontaktvööndi analüüs
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus
 - 3.1. Asend
 - 3.2. Üldandmed
 - 3.3. Tehnovarustus
 - 3.4. Kehtivad kitsendused
4. Planeeringuga kavandatav
 - 4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur
 - 4.2. Ehitusõigus
 - 4.3. Arhitektuurinõuded
 - 4.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus
 - 4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse
 - 4.6. Jäätmekäitlus
 - 4.7. Vertikaalplaneerimine
 - 4.8. Meetmed tuleohutuse tagamiseks
5. Tehnovõrkude lahendus
6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

III Joonised

Situatsiooniskeem ja kontaktvööndi analüüs	DP-01	M 1:5000
Tugiplaan	DP-02	M 1:500
Põhijoonis tehnovõrkudega	DP-03	M 1:500

IV Kooskõlastuste tabel



I Menetlusedokumentid

1. 21.10.2014 toimunud etailplaneeringu avaliku arutelu protokoll nr 6-10/25;
2. Rae Sõnumites ja Harju Elus ilmunud kuulutuse detailplaneeringu avaliku arutelu kohta;
3. Rae Vallavalitsuse 07.10.2014 kiri nr 6-1/7886 detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta;
4. Rae Vallavalitsuse 15.09.2014 kiri nr 6-1/7321 algatatud detailplaneeringust ja avalikustamisest teatamine;
5. Rae Sõnumites ja Harju Elus ilmunud kuulutused detailplaneeringu algatamise ja avalikustamise toimumisest teavitamine;
6. Rae Vallavalitsuse 26.08.2014 korralduse nr 1129 „Raadiojaama tee 24 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“
7. Rae Vallavalitsuse 05.08.2014 korraldus nr 998 „ Raadiojaama tee 24 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“
8. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamise ja detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks, sõlmitud 27.06.2014.



II Seletuskiri

1. Sissejuhatus ja eesmärk

Detailplaneeringu on tellinud Andreas Tsiugand. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Ülejõe küla Raadiojaama tee 24 kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks, krundile ehitus- ja hoonestustingimuste määramine. Planeeritava kinnistu suurus on 1206m².

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Rae valla ehitismäärus;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringu koostamise ja vormistamise juhend“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae valla üldplaneering;
- Rae valla ÜVK arengukava;
- Geodeetiline alusplaan;
- Muud õigusaktid ja projekteerimisnormid (näiteks):
 - 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;
 - Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
 - Vabariigi Valitsuse 27. oktoober 2004 määrus nr 315 „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“;
 - Vallavolikogu 30.05.2000 määrusele nr 19 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“
 - Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

- Geodeetiline alusplaan: KIV Kolm Grupp OÜ töö nr T-331: „Maa-ala plaan“ (27.06.2014)

1.3. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga muudetakse kinnistu olemasolevat sihtotstarvet. Üldplaneeringuga on määratud kinnistule olemasolev ärimaa sihtotstarve. Vastavalt planeerimisseaduse §9 lg 7 on kehtestatud ⁴



üldplaneeringu pühilahenduse detailplaneeringuga muutmine vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangule oluline või ulatuslik üldplaneeringu gmuutmine. Antud juhul on tegemist piirkonnaga, kus ala on hoonestatud olemasolevate elamutega või üldplaneeringuga on määratud perspektiivsed elamumaad. Seega ühe kinnistu piires olemasoleva ärimaa muutmist elamumaaks ei saa lugeda piirkonnas ulatuslikuks juhtotstarbe muutmiseks. Üldplaneeringuga määratud kõrguspiirangut ei ületata.

2. Kontaktvööndi analüüs

Kontaktvöönd paikneb Ülejõe külas ja Lagedi alevikus ajalooliselt väljakujunenud peamiselt suvilatega või väikeelamutega hoonestatud piirkonnas. Kohalikud teenused - poed, kool, lasteaed, transpordipeatus jäävad 1 km raadiusse. Ala jääb mürarikastest magistraalteedest eemale.

Lähikontaktala, mis jääb Raadijaama tee ja Pirita jõe äärde, võib vaadata kui omaette olevat territooriumi. Väljakujunenud krundistruktuur lähtub Raadijaamaa tee ja jõe asetusest ning on valdavalt hoonestatud suvilatega või suvilatest ümberehitatud väikeelamutega. Kruntide suurus on valdavalt väikesed, keskmiselt ca 1000m². Olemasolevat krundistruktuuri detailplaneeringuga ei muudeta.

Kuna Raadijaama tee on valdavalt kitsas ja ette nähtud suvilate ja elamute teenindamiseks, siis ärimaa muutmist elamumaaks saab lugeda õigustatuks. Samuti ei ole piirkonnas vajadust ärimaa krundi olemasoluks, kuna piirkonna äri- ja teeninduspiirkond on ette nähtud pigem Lagedi-Aruküla-Peningi maantee äärde või Lagedi aleviku raudtee poolsele valdavalt korterelamutega hoonestatud alale. Uue elamumaa krundi tekkimist piirkonda võib lugeda sobilikuks, kuna vajalik sotsiaalne taristu on lähipiirkonnas välja ehitatud: põhikool, lasteaed, staadion, raamatukogu. Lisaks on olemas vajalikud tranpordiühendused Tallinna ja muude lähipiirkondadega rongi või bussiga.

Analüüsist järeldub, et on sobilik olemasoleva sihtotstarbe muutmine elamumaaks, mis on piirkonnas valdavaks ning detailplaneeringu koostamise eemärk on vastav piirkonna ruumilise keskkonna kriteeriumitele ja arvestab funktsionaalseid, majanduslikke ja sotsiaalseid tegureid.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Asend

Planeeritav ala asub Rae vallas, Ülejõe külas. Juurdepääs planeeritavale alale on olemasolevalt asfaltkattega Raadijaama teelt. Planeeringualale lähim magistraaltee on 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi. Kinnistut ümbritsevad elamumaa sihtotstarbelised kinnistud. Planeeringuala asub umbes 5 km kaugusel Tallinna linna piirist.

3.2. Üldandmed

- Ladu ehitisealuse pinnaga 392 m²; ehitisregistri kood 116030686.



Planeeritav kinnistu Raadijaama tee 24 on eraomandis.

Planeeritava ala moodustab kinnistu:

Aadress	Pindala ha	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Raadijaama tee 24	1206 m ²	65301:012:0001	Ärimaa	OÜ Kopakutt, reg nr 11241882

3.3. Tehnovarustus

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Raadijaama teel on olemas tsentraalne vee-, kanalisatsiooni- ning elektrivõrk.

3.4. Kehtivad kitsendused

Planeeringualal kehtivad kitsendused:

- Pirita jõe piiranguvöönd 100m;
- Tehnovõrkude kaitsevööndid.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Detailplaneeringuga nähakse ette olemasoleva kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks.

4.2. Ehitusõigus

Ehitusõiguse väljatöötamisel on arvestatud kinnistul olemasoleva hoonestusega ja üldplaneeringuga määratud piirkondlike hoonestustingimustega.

Krunt positsioon 1: Raadijaama tee 24

- Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamaa (dp liikide järgi üksiklamumaa – EE100%)
- Hoonete suurim lubatud arv – 1 elamu + 2 abihoonet
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind – 400 m²
- Hoonete katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast – põhihoonel ja abihoonel 8m, uuel abihoonel 5m

4.3. Arhitektuurinõuded

- Katusekalle 15-45°, ühe- või kahepoolse kaldega katus;
- Olemasolev harjajoon säilitada. Uutel hoonetel risti või paralleelne krundi olemasolevaga. Katuseharja kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;
- Elamu suurim lubatud korruste arv on 2, olemasoleva hoone puhul abihooneks ühmberehitamisel 2, uuel abihoonel 1;



- Elamu (põhihoone) katuse harjajoone lubatud suurim kõrgus maapinnast on 8 m;
- Abihoone lubatud suurim kõrgus uue hoone puhul on 5 m;
- Elamu +0.00 vahemikus +35.60....+36.60;
- Krundil võib paikneda 1 ühepereelamu ja 2 abihoonet. Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini olemasoleva hoone osas;
- Säilitada maksimaalselt olemasolevat fassaadmaterjali. Täiendavalt on lubatud kasutada puitvoodrit, looduslikku kivi, tellist, krohvipinda, valtsplekki; kombineerida tuleb omavahel 2-3 materjali ja tonaalsust;
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane);
- Mitte projekteerida palkhooneid ja kaaremotiive;
- Piirded: Krundi piirile on lubatud rajada 1,5m kõrgune piirdeaed puitlaudadest või traatvõrkmaterjalist. Piirdeid on lubatud kombineerida hekiga. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis;
- Abihoone ja piirded peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
- Lahtine hoonestusviis;
- Kõrghaljastus: Moodustatavale krundile näha ette täiendavat kõrgahaljastust. Iga 300m² kohta ette näha 1 puu, mille täiskasvanukõrgus on min 6m.

4.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale on tagatud juurdepääs avaliku kasutusega asfaltbetoonkattega Raadijaama teelt või Raadijaama põik teelt.

Eraldi kõnni- või kergliiklusteed puuduvad ning jalakäijad liikleavad Raadijaama teel, mis on madala liikluskorrumisega. Rae valla üldplaneeringu kohaselt pole Raadiojaama tee äärde kergliiklusteed ette nähtud.

Planeeritava ala parkimine toimub kinnistu siseselt. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" normidele. Lähtudes parkimisnormatiivist on vahevööndis ette nähtud 2 parkimiskohta elamu (olemasoleva ja planeeritava) kohta. Lähtuvalt Rae Vallavalituse soovituselt, on soovituslik ette näha kuni 3 sõiduauto parkimiskohta krundil (1 parkimiskoht külaliste tarbeks), et vältida sõidutee ummistamise ja teepeenarde lõhkumisi. Käesoleva lahendusega on esitatud 3 kohta õues.

Parkimiskohtade kontrollarvutus pos-I 1:

Pos.nr	Sihtotstarve	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Elamu	2	3

Planeeritud kinnistul kokku:

2

3

Detailplaneeringu lahendusega on planeeritud 3 parkimiskohta, normatiivsete parkimiskohtade arv on 2. Seega on normatiivne parkimine täidetud.

4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse

Kinnistul kasvab paar täiskasvanud puud, mis tuleb säilitada. Planeeritava elamumaa krundi iga 300 m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 6m. Juurdeistutuste tegemisel kasutada alal kasvavaid liike. Et lisada alale atraktiivsust ka talvisel perioodil, kasutada erinevaid okaspuu liike.



Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

Et planeeritav ala ei asu mürarikka magistraaltee või mõne muu müra- ja vibratsiooniallika vahetus läheduses, siis pole täiendavat kaitsehaljastuse osa planeeringualale ette nähtud. Samuti ei planeerita planeeringu käigus erineva kasutusotstarbega hoonestust, mistõttu pole eraldusfunktsiooniga haljastuse planeerimine kruntide piiridele tarvilik. Planeeringualale planeeritud hoone on oma iseloomult eluhoone, mistõttu negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne.

4.6. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 30.05.2000 määrusele nr 19 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri" ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõtte leping. Olmeprügi kogumiskohtade asukohad on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Biolagunevad jäätmed ette nähtud komposteerida. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

4.7. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud ala on langusega Pirita jõe suunas. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad 35,01 m ja 36,1 m vahele. Planeeritava elamu ± 0.00 planeerida olemasolev või vahemikus +35.60+36.60. Maapinda ei tohi tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu pinnast ning sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

4.8 Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Nõuded ja meetmed on määratud Vabariigi valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 "Ehitiste tuleohutus" osa 6-le "Tuletõrjevee varustus" (EVS 812-6:2005).

Hoonete minimaalne 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.

Elamu varustatakse suitsuanduritega.

Olemasolev maapealne hüdrant asub Raadijaama teel planeeritavast alast piki tänavat maksimaalselt ~70 m kaugusel (Radist-28 ja Kalda kinnistute vahel).



5. Tehnovõrkude lahendus

Kõik vajalikud tehnovõrgud on piirkonnas välja ehitatud ja liitumispunktid tsentraalse vee- ja kanalistaisooniga asuvad Raadijaama tee või Raadijamaa põik teel, vt. DP-03 Põhijoonis tehnovõrkudega. Küte ja ventilatsioon ning sidevarustus lahendada lokaalselt.

6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine." Et kinnistu Raadijaama tee 24 on piiratud aiaga, siis juhuslike isikute ja nendega kaasnevate riskide kandumine planeeritavale alale on vähendatud. Kinnistu sitotstarbe muutmine ärimaast elamumaaks pigem vähendab võõraste piirkonnas mitteelavate inimeste liiklemist alal.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on ehitusprojektile järgmised nõuded:

- Moodustatava krundi piirile rajada piirdeaiad (nõuded piiretele vt arhitektuurinõuetest), sissesõit ja jalakäijate juurdepääs kruntidele takistada väravaga.
- Kinnistule paigaldada välisvalgustid. Sissepääs kinnistule valgustada.
- Valida vastupidavad konstruktsioonimaterjalid.



III Joonised

Situatsiooniskeem ja kontaktvööndi analüüs

Tugiplaan

Põhijoonis tehnovõrkudega

DP-01

M 1:5000

DP-02

M 1:500

DP-03

M 1:500