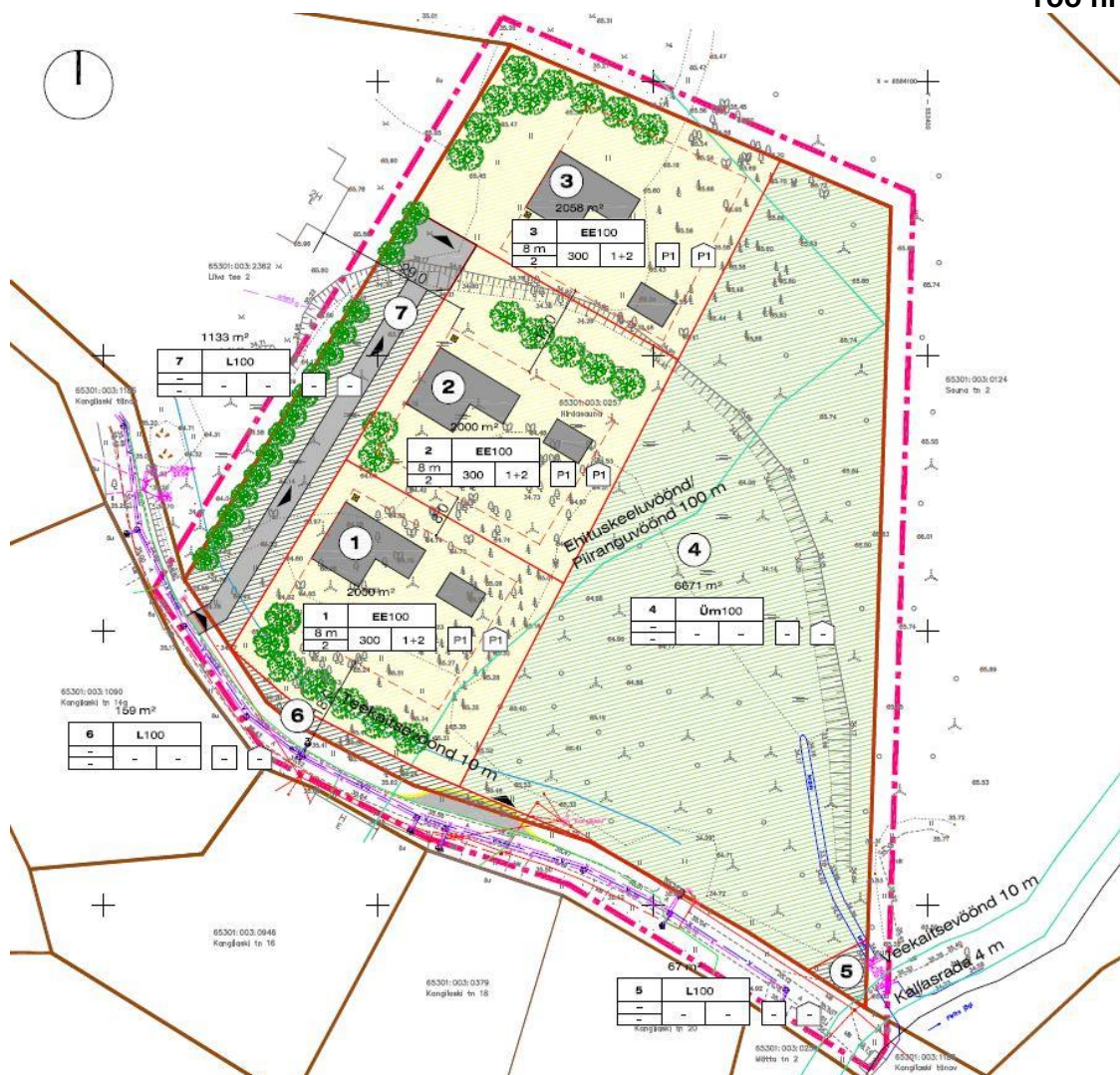




**Harjumaa, Rae vald
LAGEDI ALEVIKU HIRDASAUNA KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

TELLIJA: Rae Vallavalitsus (75026106)
info@rae.ee
605 6750

HUVITATUD ISIK: Kristo Peerna
kristo.peerna@tehnohaldus.ee
56491445

PROJEKT : Sivana Holding OÜ (äriregistrikood. 12147211)
MTR EEP002905
Luha tn 34, Tallinn 90415

ARHITEKT: Martin Aus
sivaprojekt@gmail.com
5584866

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

SELETUSKIRI	3
1 SISSEJUHATUS.....	3
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD.....	3
5 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
6 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
6.1 MAAKASUTUS JA OMAND	4
6.2 ASEND	4
6.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD.....	4
6.4 HOONED JA RAJATISED	4
6.5 TEHNOVARUSTUS.....	5
6.6 HALJASTUS.....	5
6.7 RELJEEF.....	5
6.8 LIIKLUSKORRALDUS	5
6.9 PIIRANGUD.....	6
6.10 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	6
7 PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
7.1 PLANEERINGULAHENDUS.....	6
7.2 HOONESTUSTINGIMUSED.....	7
7.3 SERVITUUDID JA KAITSEVÖÖNDID.	8
7.4 ARHITEKTUURINÕUDED.....	8
8 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	9
9 HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE	9
10 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS	9
11 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS.....	10
12 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS.....	10
13 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	11
14 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	11
14.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	12
14.2 ELEKTRIVARUSTUS.....	12
14.3 SIDEVARUSTUS.....	13
14.4 SOOJAVARUSTUS	13
15 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.....	13
16 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	13

III LISAD

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:4000
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500

V KOOSKÖLASTUSED

SELETUSKIRI

1 SISSEJUHATUS

Planeeritav ala asub Lagedi aleviku lõunaosas, Hirdasauna kinnistul. Planeeritava ala eeliseks on looduskaunis asukoht, välja kujunenud elukeskkond, hea ligipääs ja olemasolev taristu.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu elamumaa kruntideks ning üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntideks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

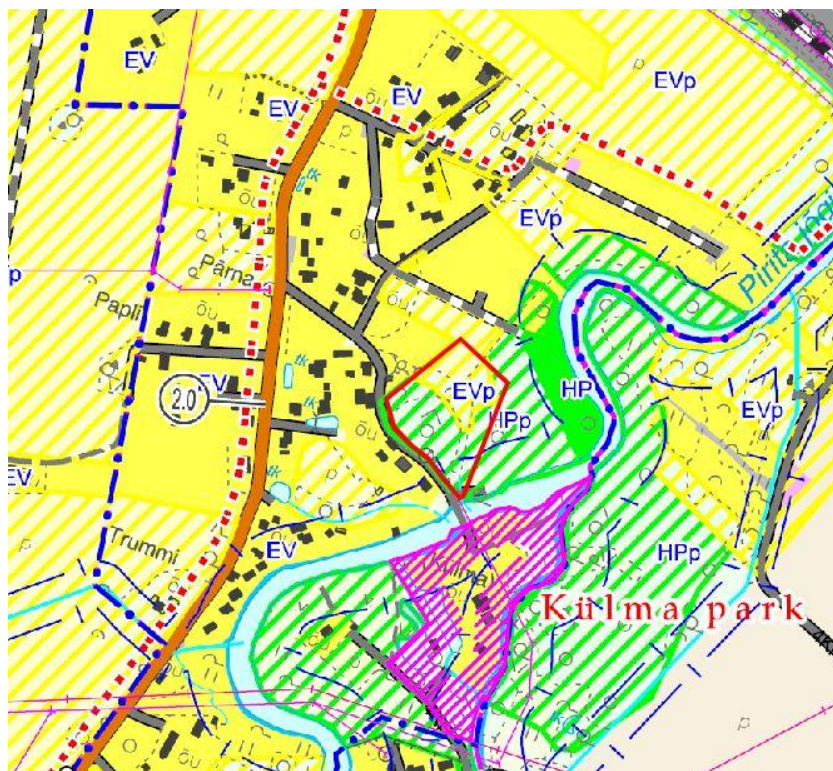
- Planeerimisseadus;
- Looduskaitseseadus;
- Metsaseadus;
- Jäätmeteseadus;
- Rae valla üldplaneering (21.05.2013 kehtestatud);
- Rae valla asulate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Rae vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Katastriüksuse plaan;
- muud kehtivad õigusaktid, seadused ja projekteerimismõisted.

3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ G.E.Point poolt 09.11.2016, töö nr 16-G508;

4 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus piirkond on määratletud perspektiivse väikeelamumaana ning haljasala- ja parkmetsa maana. Planeeritava ala piir tähistatud punase joonega.



Detailplaneeringuga täpsustatakse Rae Valla üldplaneeringu järgset maakasutust. Kuna planeeritav ala on valdavalt kaetud metsaga, siis vastavalt looduskaitseaduse § 38 lõikele 2 ulatub rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. See tähendab, et üldplaneeringuga määratud perspektiivne elamumaa on osaliselt määratud alale, kuhu looduskaitse seadus seda rajada ei võimalda. Detailplaneeringuga täpsustatakse üldplaneeringu järgset maakasutuse juhtotstarvet, kavandades elamumaa krundid loogilise elamuala jätkuna Kangilaski tänava ja Liiva tee 2 kinnistu piirile. Ettepanekut ei saa lugeda planeerimisseaduse § 142 lõikes 1 määratud üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks.

5 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu elamumaa kruntideks ning üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntideks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

6 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

6.1 MAAKASUTUS JA OMAND

Planeeritavaks alaks on (maa-ameti andmetel) **Hirdasauna kinnistu**:

- katastriüksuse tunnus 65301:003:0257;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- kinnistu pindala: 14088 m², mis liigitatakse järgnevalt - 1632 m² looduslik rohumaa, 12236 m² metsamaa, 220 m² muu maa ja s.h. veealune maa 220 m².

6.2 ASEND

Planeeritav ala asub Lagedi aleviku lõuna osas, Kangilaski tänava ääres, Pirita jõe vahetus naabruses, väljakujunenud väikeelamute alal.

6.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Sauna tn 2	22879 m ²	65301:003:0124	Maatulundusmaa 100%
Kangilaski tänav	3205 m ²	65301:003:1186	Transpordimaa 100%
Liiva tee 2	6282 m ²	65301:003:2362	Elamumaa 100%

6.4 HOONED JA RAJATISED

Kinnistu on ehtisregistri andmetel hoonestamata, samuti puuduvad seal rajatised.

6.5 TEHNOVARUSTUS

Planeeritava ala lõuna servas paiknevad elektriliinid ja Kangilaski postalajaam. Kangilaski tänava ääres on olemas vee- ja kanalisatsioonitrassid, tuletõrje hüdrant ning sidetrass.



6.6 HALJASTUS

Valdav osa kinnistust on kaetud kõrghaljastusega. Kinnistu ida- ja keskosas kasvab lodumets. Kinnistu põhjaosa ja Kangilaski tänava äärne juurdepääsu osa on kõrghaljastuseta.

6.7 RELJEEF

Planeeritava ala maapind on suhteliselt lauge. Kinnistu põhjaosas jäävad absoluutkõrgused vahemikku +34.90 kuni +35.70. Kinnistu lõikab keskelt pooleks reljeef, absoluutkõrgused jäävad vahemikku +34.20 kuni +34.90. Reljeef eraldab kinnistu kõrgema osa ja lodumetsaga kaetud osa, mis toimib ka piirkonna sademevett akumuleeriva puhveralana. Kinnistu Kangilaski tänava ääres maapinna kõrgused taas kasvavad, absoluutkõrgused jäävad vahemikku +34.70 kuni +35.60. Planeeritaval alal ning selle lähinaabruses on kevadiste suurvete ajal esinenud üleujutusi.

6.8 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale toimub Kangilaski tänavalt, mis on avalikult kasutatav vallale kuuluv tee. Jüri tee ja Kangilaski tänava otsas on tupiktee liiklusmärk. Kangilaski tänav lõpeb Pirita jõega ning selle ääres olemasoleva freesasfalt kattega parkimisplatsiga, mida kasutavad valdavalt teisel poole Pirita jõge asuva Eesti Vabadusvõitluse Muuseumi külastajad, jt. Tänav katendi seisukord on hea, katendi tüüp on asfalt. Planeeritava ala lõigus on hiljuti rekonstrueeritud katendit. Sõidutee laius on ~3,3 m.



6.9 PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Pirita jõe veekaitsevöönd 10 m tavalisest veepiirist;
- Pirita jõe ehituskeeluvöönd 100 m tavalisest veepiirist;
- Pirita jõe piiranguvöönd 100 m tavalisest veepiirist;
- VASKJALA:JYR elektriõhuliin 1-20 kV kaitsevöönd 10 m teljest;
- Külma park elektriõhuliin alla 1 kV kaitsevöönd 2 m teljest;
- Kangilaski postalajaam kaitsevöönd 2 m objektist;
- Kangilaski reoveepumpla sanitaarkaitsevöönd r=10 m;
- Kangilaski teekaitsevöönd 10 m tee servast;

Arheoloogilisi ja ajalooliseid mälestisi planeeritaval alal ei asu.

6.10 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu elamumaa kruntideks ning üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntideks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu vajalikkuse põhjenduseks võib tuua Hirdasauna kinnistu suuruse (1,4 ha), mis on kasutuseta. Krunt on aktiivselt kasutuses ja korrastatud hoonete läheduses, mis aleviku tiheasustusalal vajaks tihedamat hooldust. Planeeritava ala eeliseks on looduskaunis asukoht, välja kujunenud keskkond, hea ligipääs ja olemasolev infrastruktuur.

Planeeritavast alast põhjas asuvad detailplaneeringu järgsed elamumaa krundi (Sauna tn 2 ja Aurusauna DP alad) ning lõunas asuvad olemasolevad elamumaa krundid, kus paiknevad väikeelamud. Lõuna pool on algatatud täiendav elamumaa krunte moodustav detailplaneering, Hirdasauna kinnistu detailplaneering (tänapäev kinnistu nimi Mätta tänav 2). Planeeringualast idas paikneb olemasolev eramu, lääne pool asub metsaga kaetud ala. Teisel pool Pirita jõge asub Eesti Vabadusvõitluse Muuseum.

Lähimad lasteaed ja kool on Lagedi lastead ja põhikool Lagedi alevikus Kooli tänaval. Detailplaneeringu koostamise ajal ehitatakse Lagedile uut lasteaia hoonet, mis peaks valmima 2017 aasta lõpuks. Kool ja lasteaed jäävad planeeritavast ala ca 2 km kaugusel ning on juurdepääsetavad kergliiklustee kaudu.

Tervishoiuteenust saab Lagedi keskusest, kus pakutakse perearsti ja hambaravi teenuseid. Lagedi alevikus on ka kauplus ja raamatukogu.

Aleviku piiril elamine ei eelda auto kasutamist, teenused ja sotsiaalse infrastruktuuri elemendid on kättesaadavad ka teiste liiklusvahenditega. Lähim bussipeatus asub planeeritavast alast kirde suunas, ca 300 m kaugusel, Jüri tee ääres (Lagedi Haigla). Lagedi alevikus on ka raudtee peatus, see asub planeeritavast alast kirde suunas, ca 1 km kaugusel.

7 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

7.1 PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbelise Hirdasauna kinnistu jagamine seitsmeks krundiks, millest kolmele krundile antakse ehitusõigus ühe ühepereelamu ja seda toetavate abihoonete ehitamiseks. Kruntidele ligipääsuks on kavandatud transpordimaa krunt (pos 7). Detailplaneeringuga moodustatakse Kangilaski tee laiendamise tarbeks vajalik transpordimaa kinnistu ning lahendatakse juurdepääs Sauna tn 2 kinnistul paiknevale parkimisalale. Kuna tänapäev Kangilaski tee suhteliselt kitsas, kavandatakse antud detailplaneeringu käigus Kangilaski tee äärde nõuetekohane kõvakattega möödasõidutasku, (vt joonis AS-04). Olemasolevad ja planeeritavad kinnistu piirid ning planeeritav ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis AS-04).

Detailplaneeringu järgse maakasutuse bilansi järgselt jaguneb planeeritav ala:

- Elamumaa 43%
- Transpordimaa 10%
- Üldkasutatav maa 47%

Planeeritav ala paikneb väljakujunenud elumupiirkonna servas. Lähiumbruses paiknevad nii elamumaad kui maatulundusmaad. Kangilaski tee otsas ning teisel pool Pirita jõge asub Eesti Vabadusvõitluse Muuseum.

Juurdepääs planeeringualale toimub Kangilaski teed mööda mis on avalikult kasutatav.

Moodustatavatele uutele elamumaa kruntidele antakse ehitusõigus ühe ühepereelamu ja seda toetavate abihoonete ehitamiseks.

7.2 HOONESTUSTINGIMUSED

Krunt pos 1

- Krundi suurus 2000 m²
- Maakasutuse sihtotstarve Elamumaa 100%
- Hoonete arv 1+2
- Ehitisalune pind 300
- Korruselisus 2
- Kõrgus 8
- Parkimiskohtade arv 2

Krunt pos 2

- Krundi suurus 2000 m²
- Maakasutuse sihtotstarve Elamumaa 100%
- Hoonete arv 1+2
- Ehitisalune pind 300
- Korruselisus 2
- Kõrgus 8
- Parkimiskohtade arv 2

Krunt pos 3

- Krundi suurus 2058 m²
- Maakasutuse sihtotstarve Elamumaa 100%
- Hoonete arv 1+2
- Ehitisalune pind 300
- Korruselisus 2
- Kõrgus 8
- Parkimiskohtade arv 2

Krunt pos 4

- Krundi suurus 6671 m²
- Maakasutuse sihtotstarve Üldkasutatavmaa 100%
- Hoonete arv -
- Ehitisalune pind -
- Korruselisus -
- Kõrgus -

Krunt pos 5

• Krundi suurus	67 m ²
• Maakasutuse sihtotstarve	Transpordimaa 100%
• Hoonete arv	-
• Ehitisalune pind	-
• Korruselisus	-
• Kõrgus	-

Krunt pos 6

• Krundi suurus	159 m ²
• Maakasutuse sihtotstarve	Transpordimaa 100%
• Hoonete arv	-
• Ehitisalune pind	-
• Korruselisus	-
• Kõrgus	-

Krunt pos 7

• Krundi suurus	1133 m ²
• Maakasutuse sihtotstarve	Transpordimaa 100%
• Hoonete arv	-
• Ehitisalune pind	-
• Korruselisus	-
• Kõrgus	-

7.3 SERVITUUDID JA KAITSEVÖÖNDID.

Planeeritavad servituudid ja kaitsevööndid:

- Kinnistule kehtib Kangilaski tänava kaitsevöönd 10 m tee servast.
- Kinnistule kehtib Pirita jõe veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.

Servituutide alad on tähistatud DP joonisele AS-05. Servituutide vajadus ja seadusjärgsed kitsendused on toodud välja positsioonide kaupa DP joonisele AS-04 Kruntide ehitusõiguse ja kitsenduste tabelis.

7.4 ARHITEKTUURINÕUDED

- Hoonete eskiisprojektid peab kooskõlastama valla arhitektiga;
- Hoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkinnistutel on 8 meetrit. Ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele olevast hoonest. Hoonestusala piirid on toodud joonisel AS-04;
- Uuel moodustataval elamukrundil võib paikneda üksikelamu;
- Elamu (põhihoone) suurim lubatud korruste arv 2;
- Elamu (põhihoone) lubatud suurim kõrgus on 8,0 m;
- Abihooneid on lubatud ühel krundil kuni 2tk, ehitisaluse pinnaga kuni 80 m²/hoone;
- Abihoone suurim lubatud korruste arv 1;
- Abihoone lubatud suurim kõrgus on 5,0 m;
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3 - 0,5 m kõrgemal;
- Katusekalle 15-40, väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoone katus. Põhihoonel peab olema kahe- või ühepoolne viilkatus. Katuseharja kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist; Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun);
- Elamute fassaadimaterjalidena kasutada puitu, krohvi või betooni mida kombineerida teiste kaasaegsete materjalidega;
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;

- Fassaadi värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone;
- Mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
- Elamumaa krundi piiridele on lubatud rajada 1,5 m kõrgune piirdeaed, kas puitlippidest piirded või traatvõrgust piirded kombineeritult samakõrguse hekiga. Tugipostideks valida metallpostid. Pole lubatud rajada massiivsete vundamentidega, soklitega ja kivi-/tellismüüridega (või -postidega) liigendatud piirdeaedu. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.
- Abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
- Ennem hoonete projekteerimist teostada ehitusgeoloogilised uuringud.

8 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepäas planeeringualale toimub Kangilaski tänavalt, mis on avalikult kasutatav valla tee. Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimiskohti on planeerida vähemalt 2 elamukrundi kohta. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus. Detailplaneeringuga moodustatakse Kangilaski tee laiendamise tarbeks vajalik transpordimaa kinnistu ning lahendatakse juurdepäas Sauna tn 2 kinnistul paiknevale parkimisalale. Kuna tänane Kangilaski tee suhteliselt kitsas, kavandatakse antud detailplaneeringu käigus Kangilaski tee äärde nõuetekohane kõvakattega möödasõidutasku, (vt joonis AS-04).

9 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritav ala on valdavalt kõrghaljastusega kaetud. Kõrghaljastust on ette nähtud harvendatud alal kuhu plaanitakse elamu ja abihoonete kompleksid ehitada, samuti alad kuhu rajatakse juurdepääsutee ja trassid. Planeeringulahendus ei näe ette ulatuslikku kõrghaljastuse likvideerimist.

Detailplaneeringuga nähakse ette nõue istutada krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m. Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud uue kavandatava haljastuse asukoht. Uue haljastuse täpne asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Planeeritavale alale on kavandatud üldkasutatava maa krunt (pos 4, 6671 m²), mis jälgib Rae valla üldplaneeringuga määratud haljasmaa ja parkmetsamaa ala.

Planeeritava ala ja Liiva tee 2 kinnistu vahele (pos 7) on ette nähtud istutada Raberemmelgate allee.

10 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritavast tegevusest ei tulene. Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest.

Detailplaneeringu ellurakendamine eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetodid:

- Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele. Uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest puurkaevust, reovett ei käidelda lokaalselt. Sedasi on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse.
- Avariilukorrad võivad tekkida nii ehitiste ehitamisel kui kasutamisel. Ehitusperioodil on töövõtja kohustatud järgima ohutuseeskirju, et välistada võimalikke avariilukordi. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitsese eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal. Ehitusaegne töö- ja liikluskorraldus peab välistama avariilukordade tekkimise.

Kasutusperioodil on avariilukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud tuleohutuspaigaldistega.

Rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 kohaselt on käesoleva detailplaneeringuga lahendatava ala näol tegemist II kategooriasse (elamu- ja puhkealad) kuuluva alaga. Nõuetekohane müratase II kategooria alal (vastavalt EVS 843:2003, tabel 4.2, Taotlustase I) on 55 dB päeval ja 45 dB öösel.

Alale hoonestuse projekteerimisel peab hoonetes olema tagatud nimetatud müratase. Vajadusel näha hoone projektiga ette müra tõkestamiseks täiendavaid passiivsed meetmeid (hoone fassaadimaterjalide valik, teepoolsele kinnistu osale heki näol puhverala rajamine jne).

Radoon – Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50-150 kBq/m³) piirkonnas. Ehitamisel hoolikalt jälgida radoonihutu hoone projekteerimise EVS 840:2009 nõudeid.

Soovitused: on soovitatav kasutada vundamendi tuulutust ja/või radoonikilet. Tagada nõuetekohane ventilatsioon ruumides.

Lähtuvalt detailplaneeringu planeeritavast tegevusest ei ole eeldatavasti vajalik taotleda keskkonnalubasid.

Samuti ei ole vaja taotleda välisõhu saasteluba, kuna soojavarustus lahendatakse lokaalselt.

Jäätmete käitlemisel juhinduda jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjast. Olmejäätmete sorteeritud kogumiseks paigutatakse krundile prügikonteinerid.

Konteineri asukoht joonisel AS-04 on illustratiivne. Lõplik asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaani.

Ehitusjäätmete käitlemine korraldatakse materjalide liikide kaupa, s.h. mitteohtlikud, ohtlikud ja taaskasutatavad. Jäätmete käitluse korraldab ehitusperioodil ehituspeatöövõtja. Jäätmekäitlusel lähtuda kohalikust jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmed kogutakse võimalikult sorteeritult ning veetakse ära spetsiaalsetesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

11 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada
- üldine heakorrastus soodustab turvalisust
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

12 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel arvestada Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus“ osa 6-le „Tuletõrjevee varustus“.

Planeeritavate elamute tulepüsivusklassiks on määratud TP3.

Planeeringulahenduses on kavandatud väikseimaks eluhoonete vaheliseks kauguseks 8 m, mis võimaldab ehitada kruntidele erineva tulepüsivusklassiga hoonestust. Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, seejuures ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib abihoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele naaberkinnistul olevast hoonest; Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5 m). Hooned ja rajatised varustatakse suitsuanduritega.

13 VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeritava ala maapind on suhteliselt lauge. Kinnistu põhjaosas jäävad absoluutkõrgused vahemikku +34.90 kuni +35.70. Kinnistu lõikab keskelt pooleks reljeef, absoluutkõrgused jäävad vahemikku +34.90 kuni +34.20. Reljeef eraldab kinnistu kõrgema osa ja lodumetsaga kaetud osa, mis toimib ka piirkonna sademevett akumuleeriva puhveralana. Kinnistu Kangilaski tänava ääres osas maapinna kõrgused taas kasvavad, absoluutkõrgused jäävad vahemikku +35.60 kuni +34.70. Planeeritaval alal ning selle lähinaabruses on kevadiste suurvete ajal esinenud üleujutusi.

Detailplaneeringuga nähakse ette uute majapidamiste sademevete immutamine pinnasesse või planeeritava kraavi kaudu Pirita jõkke. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5 m hoonestusala piires olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.

Detailplaneeringuga planeeritakse kogu piirkonda teenindav sademevee kraav, mis kogub Kangilaksi teelt ja Liiva tee 2 kinnistult tulevad sademeveed kokku ning juhib kraavi kaudu Pirita jõkke. Planeeringuga nähakse ette võimaliku sademevete puhvertiigi asukoht (vt joonis AS-05), mis toimib suurvete ajal puhveralana.

Detailplaneeringuga näha ette olemasoleva kraavi puhastamine. All oleval fotol on näha olemasolev betoontruup (Ø 500 mm), mille seisukord on hea.



14 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline trasside lahendus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05.

14.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus

Veevarustuse lahendamisel on lähtutud AS ELVESO tehnilistest tingimustest nr VK-TT 010, mis on väljastatud 30.01.2017.

Iga kinnistu jaoks on lubatud 1 veevarustuse liitumispunkt (maakraan) ja reoveekanaliseerimise liitumispunkt kinnistupiiril, lahendus joonisel AS-05.

Planeeritav vee ja reovee kogus ööpäevas ühe elamuühiku kohta on 0,4 m³ ja 12 m³/kuus.

Väline tulekustutusvesi Q=10 l/sek saadakse – Q=10 l/sek tuletõrje kustutusvee hüdrantist, mis asub Kangilaski tänaval.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga

Kanaliseerimine

Kanaliseerimise lahendamisel on lähtutud AS ELVESO tehnilistest tingimustest nr VK-TT 010, mis on väljastatud 30.01.2017.

Iga kinnistu jaoks on lubatud 1 veevarustuse liitumispunkt (maakraan) ja reoveekanaliseerimise liitumispunkt kinnistupiiril, lahendus joonisel AS-05.

Planeeritav vee ja reovee kogus ööpäevas ühe elamuühiku kohta on 0,4 m³ ja 12 m³/kuus.

Kanaliseerimisvõrk on planeeritud isevoolsena. Reovee pumplaid ei ole lisaks planeeritud.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga

Sademeveed

Detailplaneeringuga näha, ette uute majapidamiste sademevee immutamine pinnasesse või planeeritava kraavi kaudu Pirita jõkke. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5 m hoonestusala piires olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes, naabrite niiskussuhtes ei tohi rikkuda.

Detailplaneeringuga planeeritakse kogu piirkonda teenindav sademevee kraav, mis kogub Kangilaski teelt ja Liiva tee 2 kinnistult tulevad sademeveed kokku ning juhib kraavi kaudu Pirita jõkke. Planeeringuga näha, ette võimaliku sademevee puhvertiigi asukoht (vt joonis AS-05), mis toimib suurvete ajal puhveralana. Detailplaneeringuga näha, ette olemasoleva kraavi puhastamine. Sademeveet ei tohi juhtida teemaale ja ühiskanaliseerimise.

Veevarustuse- ja kanalisatsiooni trasside projekti käigus tuleb koostada ka sademe- ja pinnasevee ärajuhtimise projekt.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

14.2 ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 248185, 27.01.2017.a. on Hirdasauna kinnistule planeeritava kolme krundi elektrienergiaga varustamine peakaitsemega 2x(3x25A) ehitatavast 2-kohalisest liitumiskilbist kruntide 1 ja 2 ühisel piiril ja 1-kohalisest liitumiskilbist krundi 3 piiril, planeeritava tee ääres, toitega projekteeritavatelt 0,4kV kaablilt.

Planeeringuga määratakse olemasoleva Kangilaski 10/0,4kV mastalajaama juures maa-ala projekteeritavale 10/0,4kV komplektalajaamale võimaldamaks alajaama asendamist.

Planeeringu alal asuvad lisaks nimetatud Kangilaski 10/0,4kV mastalajaamale 10 ja 0,4kV õhuliinid ning 10kV kaabel 19302.

Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad. DP joonisele AS-05 on kantud liitumiskilpide asukohad. Liitumiskilpidest edasi peavad Tarbijad ise ehitama nõuetele vastavad toitekaablid. Planeeringu alusel koostatud tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.

Elektrilevi tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudi alana, alajaamadele eraldi katastriüksusi ei moodustata.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

14.3 SIDEVARUSTUS

Planeeritavate üksikelamute sidevarustuse on kavandatud lahendada lokaalselt.

Sidevarustus lahendatakse raadio- ja mobiilsidevõrgu kaudu.

14.4 SOOJAVARUSTUS

Planeeritavate üksikelamute soojavarustuse on kavandatud lahendada lokaalselt ahikütte, õhksoojuspumba, maakütte, vms baasil.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

15 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	14088 m ²	
Kruntide arv planeeritaval alal	7	
Elamumaa	6058 m ²	43%
Transpordimaa	1359 m ²	10%
Üldkasutatav maa	6671 m ²	47%

16 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- kruntide moodustamine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- ennem hoonete projekteerimist teostada ehitusgeoloogilised uuringud.
- moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine.

Koostas:

M. Aus

Arhitekt

Sivana Holding OÜ