

PROJEKTI KOOSSEIS

KOOSKÖLASTUSED

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Harju Maavalitsuse 29.03.2016 Detailplaneeringu arutelu protokoll.
2. Detailplaneeringu avalikust arutelu tulemustest informeerimise kuulutused Harju Elu 04.12.2015 ja Rae Sõnumid detsember 2015
3. Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll 10.11.2015
4. Detailplaneeringu avalikust arutelust informeerimise kuulutused Harju Elu 06.11.2015 ja Rae Sõnumid november 2015
5. Vastus vastuväitele Rae Vallavalitsuse 02.11.2015 kiri nr 6-1/8670-1
6. Vastuväide detailplaneeringule 05.10.2015
7. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust informeerimise kuulutused Harju Elu 11.09.2015 ja Rae Sõnumid september 2015
8. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust informeerimise kirjad 07.09.2015 nr 6-1/77950 ja 08.08.2015 nr 6-1/7799
9. Rae Vallavalitsuse korraldus 01.09.2015 nr 1238 Lagedi aleviku Kuuse 2A, Kuuse 4A ja Mihklisaun I kinnistute ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine
10. Leping (29.12.2014)
11. Eskiisutuvustuse protokoll (04.12.2012),
12. Eskiisutuvustuse teade ajalehes 06.11.2012
13. Naabrite kirjad
14. Väljavõte ajalehest 29.04.2011 Harju Elu
15. Väljavõte ajalehest 15.04.2011 Harju Elu
16. KSH korraldus 12.04.2011 nr 287
17. Algamise korraldus 12.04.2011 nr 286
18. Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll 26.09.2008
19. Lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks
20. Väljavõte ajalehest Harju Ekspress 27.aprill 2007
21. Rae Vallavolikogu otsus 03. aprill 2007 nr 519 Lagedi alevik Kuuse 2, 2A ja 4A kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähtetingimuste kinnitamine.
22. Planeeringu algatamise taotlus

II. SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Olemasolev olukord
3. Planeerimislahendus
4. Liikluskorraldus, vertikaalplaneerimine, parkimine
5. Veevarustus ja kanalisatsioon
6. Elektrivarustus
7. Sidevarustus
8. Küte
9. Haljastus ja heakorrastus
10. Keskkonnakaitse
11. Tulekaitse
12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
13. Planeeringu elluviimise kava
14. Planeeritava ala näitajad

III. JOONISED

1. Asendiplaan M 1:5000
2. Tugiplaan M 1:1000
3. Põhijoonis M 1:500
4. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500
5. Linnaehituslikud seosed M 1:2000

IV. LISAD

1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust
2. Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused
3. OÜ JAOTUSVÕRK TALLINN - HARJU PIIRKOND, Tehnilised tingimused detailplaneeringuks
4. AS ELVESO, Tehnilised tingimused nr. VK-TT 176.

II. SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneering on koostatud Uno Paas tellimusel.

Lähteandmed

Detailplaneeringu lähtematerjalid:

- *Harju maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
 - *Rae valla üldplaneering;
 - *Katastriüksuse plaan;
 - *Hea ehitustava;
 - *Planeerimisseadus;
 - *Looduskaitseadus;
 - *Rae valla jäätmehoolduseeskiri;
 - *Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;
 - *Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
 - *Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
 - *Vabariigi Valitsuse 23.10.2008.a määrusega nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
 - *Vabariigi Valitsuse 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
 - *Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
 - *Eesti Standard EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: „Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“;
 - *Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
 - *„Tee projekteerimise normid“ lisaga „Maanteede projekteerimismid“
 - *Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Madis Lemsalu poolt mõõdistatud topogeodeetilist plaani (töö nr. 38, 22.07 2008.a.).

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht

Planeeritav ala hõlmab Harju maakonnas, Rae vallas, Lagedi alevikus Kuuse 4a, Kuuse 2a ja Mihklisaun 1 kinnistuid.

2.2. Maastikuline iseloomustus

Planeeritava ala maapinna kõrgused kõiguvad ~1 m vahemikus.

2.3. Olemasolev taimestik

Planeeritav ala on liigendatud osaliselt kuusehekkidega ning kinnistutel kasvab üksikuid puid.

2.4. Olemasolevad hooned, rajatised ja maakasutus

Planeeritav ala on ehtisregistri andmetel hoonestatud järgmiselt:

1. Mihklisaun 1 kinnistul asub elamu ehitusaluse pinnaga 453 m² (ilma terrassideta 331 m²) ja abihoone ehitusaluse pinnaga 174,7 m², maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

2. Kuuse 2A kinnistu on hoonestamata ja maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa

3. Kuuse 4A kinnistul asub üksikelamu ehitusaluse pinnaga 152 m² ja abihoone ehitusaluse pinnaga 140,2 m², maakasutuse sihtotstarve on elamumaa.

2.5. Tehnovõrgud

Tehnovõrgud uusehituseks kinnistutel puuduvad. Lähimad vee-, kanalitrassid ja elektriliinid asuvad Kuuse tänaval.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeerimise eesmärk

- maa sihtotstarbe muutmine
- hoonestustingimuste määramine
- juurdepääsuteede lahendamine
- tehnovõrkude lahenduste koostamine
- teede ja tehnovõrkude servituutide määramine
- liiklus ja parkimistingimuste loomine transpordivahenditele
- heakorrastuse, haljastuse ja prügi sorteerimise võimaluse lahendamine

3.1. Planeerimislahendus

Käesolevas detailplaneeringus on planeeritav maa-ala jagatud:

viieks kinnistuks maakasutuse sihtotstarbega elamumaa (E);

üheks kinnistuks maakasutuse sihtotstarbega ärimaa (Ä);

neljaks kinnistuks maakasutuse sihtotstarbega liiklusmaa (L);

üheks kinnistuks maakasutuse sihtotstarbega üldkasutatav maa (Ü);

üheks kinnistuks maakasutuse sihtotstarbega maatulundusmaa (M).

3.2. Üldplaneering

Rae valla üldplaneeringus on planeeritava ala sihtotstarve elamumaa (EVp).

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse olemasolevad kinnistud kaheks, enamuse moodustatavatest kruntidest sihtotstarbega elamumaa, Kooli tänava (11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee) poolsele krundile nähakse ette ärimaa sihtotstarve.

3.3. Linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Lagedi alevikus Lagedi põhikooli ja lasteaia vahetus naabruses, Lagedi tiheasustusega ala piiril. Planeeritaval alal asuvad üksikud pereelamud ning Kuuse tänaval on veel üksikuid pereelamuid. Kingu, Linnu tee 7 ja Kristjani kinnistute detailplaneeringutega on Kooli tänavast põhjapoole jääv ala jagatud elamumaa (ühepereelamud ja ridaelamud) sihtotstarbega kruntideks. Kooli tn 18 ja Kooli tn 18c kinnistutele on detailplaneeringuga ette nähtud sotsiaalmaa krundid: koolimaja, keskusehoone ja spordihoone. Kooli tänavast põhjapoole on kehtestatud ning realiseeritud lasteaia detailplaneering. Lähimad bussipeatused asuvad Lagedi põhikooli ees. Lagedilt on võimalik sõita ka rongiga, rongijaam ~800 m kaugusel planeeringualast. Lähim pood asub planeeringualal Mihklisaun 1 Kooli tänava poolisel krundil.

3.4 Hoonestustingimused

Pos 1

Krundil pos 1 paikneb tänasel päeval 174,7 m² ehitisaluse pindalaga abihoone.

<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	ärimaa
<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	1+1 (põhihoone + abihoone)
<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	180+20 m ² (põhihoone + abihoone)
<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	8/5 m (põhihoone/abihoone)

Pos 2

Krundil pos 2 paikneb tänasel päeval 331 m² ehitisaluse pindalaga üksikelamu, EH-Ris olevad andmed 453 m² on antud koos terrassidega. Pos 2 krundile täiendavalt midagi juurde ehitada ei ole võimalik.

<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	elamumaa
<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	1 (põhihoone)
<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	331 m ² (põhihoone)
<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	10,3/-m (põhihoone/-)

Pos 3*

<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	elamumaa
<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	1+1 (põhihoone + abihoone)
<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	180+40m ² (põhihoone + abihoone)
<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	8/5 m (põhihoone/abihoone)

Pos 4*

<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	elamumaa
<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	1+1 (põhihoone + abihoone)
<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	180+40m ² (põhihoone + abihoone)
<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	8/5 m (põhihoone/abihoone)

*Planeeritavaid krunte Pos 3 ja 4 võib omavahel liita, et oleks võimalik vajadusel tekitada alale suuremaid ning privaatsamaid krunte. Liidetud kruntide puhul võib nende vahelise piirini nihutada ka hoonestusala, et oleks võimalik hoonet ehitada tekkiva krundi keskele. Sel juhul võib põhihoone maksimaalne ehitisalune pind olla kuni 260m² ja ühe abihoone maksimaalne ehitisalune pind 40m², kokku maksimaalne ehitisalune pind liidetud krundi puhul 300m².

Pos 5

<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	transpordimaa
<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	-
<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	-
<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	-

Pos 6

<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	transpordimaa
<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	-
<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	-
<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	-

Pos 7

Krundil pos 7 paikneb tänasel päeval 152 m² ehitisaluse pindalaga üksikelamu.

<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	elamumaa
<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	1+1 (põhihoone + abihoone)
<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	152+40m ² (põhihoone + abihoone)
<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	8/5 m (põhihoone/abihoone)

Pos 8

Krundil pos 8 paikneb tänasel päeval 140,2 m² ehitisaluse pindalaga abihoone.

<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	elamumaa (paarismaja)
<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	1+1 (põhihoone + abihoone)
<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	280+40m ² (põhihoone + abihoone)
<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	8/5 m (põhihoone/abihoone)

Pos 9

<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	üldkasutatav maa
<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	-
<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	-
<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	-

Pos 10

<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	transpordimaa
<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	-
<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	-
<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	-

Krundid pos nr 9 ja 10 moodustatakse ning vald taotleb munitsipaalomandisse peale detailplaneeringu kehtestamist.

Pos 11

<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	transpordimaa
<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	-
<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	-
<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	-

Pos 12

<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	maatulundusmaa
<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	-
<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	-
<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	-

Krundid pos nr 11 ja 12 moodustatakse perspektiivse tee rajamisel. Ennem kruntide moodustamist on vajalik kohalikul omavalitsusel või huvitatud isiku(te)l omandada tee rajamiseks vajalik transpordimaa krunt (pos 11).

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele. Hooned tuleb projekteerida lubatud ehitusalasse risti või paralleelselt tänavaäärse krundipiiriga. Ühe kinnistu hoonete katuseharjajooned peavad olema omavahel kas paralleelsed või risti. Keldrite rajamine ei ole lubatud, kuna ala on liigniiske. Elamute esimese korruse põrand projekteerida 40-60 cm olemasolevast maapinnast. Planeeritavale maa- alale

rajatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja lihtne, ning arvestama planeeringu taotlust sulatada hoonestus ümbritsevasse keskkonda.

Hoone välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Hoonete välisviimistlusmaterjalidena välisvoodriks kasutada puitu ja krohvi. Lubatud on ka erinevate välisvoodri materjalide kombineerimine. Hoonete välisvoodriks ei ole lubatud kasutada plekki ja ümarpalki.

Hoonete katusekattematerjalidena on soovituslik kasutada kivi, plekki ja bituumenit.

Palkmajad antud planeeringu alal lubatud ei ole.

Puitelamuid ja kivielamuid antud planeeringu alal ei grupeerita.

15 – 40° kaldkatusega mahtude omavaheline kombinatoorika, valdavalt viilkatused 1-2 suure vintskapiga. Väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega.

Murtud katused on keelatud. Lubatud on kasutada katuseaknaid.

Hoone projekteerimisel arvestada materjalidega selliselt, et hoone tulepüsivusklass oleks TP-3.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

3.5 Servituutide ja kaitsevööndite vajadus

Pos. nr.	Piirangud
1	Lagedi-Aruküla-Pening tee (T-11300) kaitsevöönd on kuni 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast (Vastavalt Ehitusseadustiku §71. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd). Kuuse tänava kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimist servast kuni 10m.
2	Kuuse tänava kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10m.
3	Kuuse tänava kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10m.
4	Servituudi vajadus krundi pos nr 4 kasuks juurdepääsutee ja tehnovõrkude rajamiseks koridori laiusega kuni 10 m.
7	Planeeritavale krundile pos nr 4 peab olema tagatud tuletõrje juurdepääs läbi planeeritava krundi pos nr 7 servituudi ala väravatega krundi pos nr 4 lõuna nurgas. Perspektiivse tänava kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit
8	Kuuse tänava kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit
9	Kuuse tänava kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit
11	Lagedi-Aruküla-Pening tee (T-11300) kaitsevöönd on kuni 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast (Vastavalt Ehitusseadustiku §71. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd). Kuuse tänava kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimist servast kuni 10m.

4. LIIKLUSKORRALDUS, VERTIKAALPLANEERIMINE, PARKIMINE

4.1 Teed ja vertikaalplaneerimine

Vastavalt Ehitusseadustiku §71 lg 2 alusel on ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi Euroopa teedevõrgu maantee) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Ülejäänud maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Sellest tulenevalt on riigimaantee Lagedi – Aruküla – Pening tee (11300) kaitsevöönd kehtiva seaduse järgi 30 meetrit.

Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada. EhS §71 lg 3 alusel on tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus. Samas on kirjutatud EhS §92 lg 2, et maantee on väljaspool linnu, alevaid ja alevikke paiknev tee sõidukite ja jalakäijate liiklemiseks ning EhS §92 lg 3 alusel tänav on linnas, alevis või alevikus paiknev tee. Seega võib Ehitusseadustiku §71 lg 2 ja lg 3 ning §92 lg 2 ja lg 3 alusel väita, et Lagedi – Aruküla – Pening tee (11300) Lagedi aleviku osas tänav, mille kaitsevöönd on 10 meetrit.

Detailplaneeringus on Lagedi – Aruküla – Pening tee teekaitsevöönd 10 meetrit vastavalt Maanteeameti kooskõlastusele.

Planeeritavale alale juurdepääs on riigiteelt 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi (Lagedi alevikus Kooli tänav) algavalt Kuuse tänavalt. Kuni detailplaneeringu järgse perspektiivse tee välja ehitamiseni on juurdepääs planeeritavale krundile pos nr 4 lahendatud servituudiga krundil pos nr 3. Pos 7 juurdepääs on lahendatud läbi pos 9. Kuuse tänavale pos 9 juurde on ette nähtud ümberkeeramiskohad.

Kooli põik 1 kinnistu juurdepääs on läbi Lagedi Põhikooli kinnistu, mis on ohuks sealsetele lastele. Rae vallavalitsuse planeerimiskomisjoni ettepanekul on käesoleva detailplaneeringuga Kooli põik 1 kinnistu ja muude kolmandate kinnistute juurdepääsu lahendamiseks ette nähtud moodustada transpordimaa krundid pos 5, pos 6, pos 10 ja pos 11, lisaks on ette nähtud Kooli tn 18c kinnistule avaliku kasutusega ala, kuhu on võimalik rajada detailplaneeringu järgne perspektiivne tee Kooli põik 1 või mõne kolmanda kinnistu juurdepääsu tarbeks. Perspektiivse tee alune maa võõrandaks ning tee rajatakse kohaliku omavalitsuse poolt või eraisiku(te) poolt kokkuleppel kohaliku omavalitsusega. Avalikult kasutatavat Kooli põiku ei tohi sulgeda enne, kui ei ole välja ehitatud detailplaneeringu järgset avalikult kasutatavat perspektiivset teed ning tagatud avalikult teelt juurdepääsu Kooli põik 1 kinnistule.

Perspektiivse tee mahasõit Kooli tänavalt on projekteeritud ja välja ehitatud vastavalt Maantee nr 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi mnt km 0,0-8,1 Lagedi-Kulli lõigus remondi ja ehituse tehnilisele projektile (SKA Inseneribüroo OÜ töö nr 10013). Perspektiivse tee täpsed parameetrid lahendatakse edasise projekteerimise käigus, seal hulgas täpsustatakse likvideeritava haljastuse maht. Projekteerimisel tuleb lähtuda olemasolevast olukorrast ning säilitada maksimaalselt palju olemasolevat haljastust. Perspektiivse tee projekteerimise faasis tuleb läbi viia olemasolevate puude dendroloogiline uuring, et selgitada välja likvideeritavate puude maht ning perspektiivse tee paiknemine.

Planeeritava ala puhul on tegemist alaga, kus kiirus on piiratud 50 km/h ja riigitee liiklussagedus selles lõigus vastab IV klassi maanteele. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteedega, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud ning planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusel võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud

sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks. Planeeringuga ei ole kavandatud leevendusmeetmeid. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigiteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Vertikaalplaneerimine teostatakse iga ehitusprojektiga eraldi, vältida tuleb sadevete valgumist naaberkruntidele. Sademevett ei tohi juhtida riigitee kinnistule.

4.2. Parkimine

Igale elamumaa krundile on planeeritud 3 parkimiskohta, ärimaa krundile on kavandatud parkimiskohad vastavalt kehtivale standardile Linnatänavad. Planeeritavate kinnistute parkimine on kavandatud krundi siseselt. Kavandava ärihoone teenindamine toimub omal krundil. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik §24 lg 2 p2). Projekteerimise nõuded väljastab Maanteeamet.

5. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1. Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr VK-TT 176.

Maaüksustele planeeritud hoonete veevarustus on vastavalt AS Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele ette nähtud piirkonna ühisveevärgist. Kvartalisisene veetorustik paigaldatakse PE torudest Ø 110, 63 mm PN 10 ca 1,8m sügavusele maapinnast.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute kinnistute piirist kuni 1 m väljapoole on planeeritud maakraan, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Krundi pos nr 3 liitumispunktist kuni krundini pos nr 4 on seatud servituut krundi pos nr 4 kasuks, juurdepääsu ja tehnovõrkudega varustamiseks.

Arvutuslik veetarve kuni 2,4 m³/ööpäevas (36,0 m³/kuus).

Olemasolevad puurkaevud tamponeerida või säilitada kastmisvee võtmise eesmärgil.

5.2. Kanalisatsioon

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr VK-TT 176.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute kinnistute piirist kuni 1 m väljapoole on planeeritud kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Krundi pos nr 3 liitumispunktist kuni krundini pos nr 4 on seatud servituut krundi pos nr 4 kasuks, juurdepääsu ja tehnovõrkudega varustamiseks.

Arvutuslik reovee hulk kuni 2,4 m³/ööpäevas (36,0 m³/kuus).

Planeeringualal olemasolevad imbväljakud, septikud, või muud lokaalsed kanalisatsiooni lahendused tuleb likvideerida.

5.3. Sadevete kanalisatsioon.

Sadevete kanalisatsioon on lahendatud kraaviga Mihklisaun I, Kuuse 2a ja Kooli 18c kinnistute piiril, suubumisega olemasolevasse kraavi, mille eesvooluks on Pirita jõgi.

Kuuse 2a kinnistule torustiku rajamisega seonduv on Mihklisaun kinnistu omaniku ülesanne.

5.4. Isiklik kasutusõigus

Enne detailplaneeringu kehtestamist seada isiklik kasutusõigus Kuuse tänavale (65301:001:3435) AS ELVESO kasuks.

6. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrk Tallinn-Harju Piirkonnalt tootletud tehnilistele tingimustele. Kinnistute elektrienergiaga varustamine on ette nähtud detailplaneeringu alal asuvast rekonstrueeritavast "Mihkli" alajaamast. Tarbijatele on planeeritud alajaamast kinnistuteni 0,4 kV maakaabelliinid. Elektriinidele on määratud servituudi alad piki kinnistuid. Kruntide piiridele sissesõidutee äärde on ette nähtud jaotus-ja liitumiskilbid.

7. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion AS-ilt tootletud tehnilistele tingimustele. Detailplaneeringu koostamisel on reserveeritud maa-ala planeeringualale planeeritavatele uutele elamutele ja ärihoonetele maakaablitrasside ehituseks nähes ette maakaabliga sisestuse igale planeeritavale uuele elamu- ja ärikrundile. Planeeritavad kaablitrassid on seotud Kuuse tänaval asuva kaablijaotuskapiga LAG101.

8. KÜTE

Elamute küte on kavandatud lokaalsena. Küttesüsteemide valikul tuleb lähtuda projekteeritavate elamute suurusest, elanike majanduslikest võimalustest, soovidest ja isiklikest harjumustest.

9. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Krundi iga 300 m² kohta peab istutama vähemalt 1 puu, mille täiskasvanud kõrgus on min 6 m.

Kruntide vahelised piirded ja naabermaaüksuse piire traatvõrkaed kõrgusega 1,5 m. Piirdeaia paigutamisel Kooli tn 18e // Mihklisauna kinnistule riigitee 11300 kaitsevööndisse tuleb arvestada jalgratta ja jalgteel talihooldeks (lumevallitamiseks) vajaliku maa vajadusega.

Projektiga on tagatud puhta elukeskkonna säilimine. Kinnistul ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi.

Prügi ja jäätmed käsitletakse vastavalt jäätmehoolduse eeskirjadele. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Jäätmed kogutakse vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, sorteeritud jäätmete kogumiskoht on ette nähtud liiklusmaa krundile.

10. KESKKONNAKAITSE

Kahjulik mõju keskkonnale puudub kui arvestatakse ja rakendatakse järgnevat:

- kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest;
- tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamine ning nende korrektse toimimise tagamine;
- tolmuvabade sõidu- ja kõnniteede rajamine;
- kõrghaljastuse rajamine ja selle hooldamine;

- prügi esmane käitlemine kruntidel ja olmejäätmete äraveo korraldamine.

11. TULEKAITSE

Detailplaneering on koostatud ja hoonete ehitusprojektid koostada järgides:

*Vabariigi Valitsuse 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;

*Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

*Eesti Standard EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: "Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus";

Detailplaneerimisprojektis on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Ehitiste minimaalne kaugus on krundi piiridest 4 m. Projekteeritavate hoonete vahekaugus on 8m. Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Planeeritavale krundile pos nr 4 peab olema tagatud tuletõrje juurdepääs läbi planeeritava krundi pos nr 7 servituudi ala väravatega krundi pos nr 4 lõuna nurgas. Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 8,0 m.

Hoonete maksimaalne korruselisus on 2.

Hooned kuuluvad tuleohutusklassi TP3.

Tuletõrjeveevarustus

Planeeritava ala arvutuslik tulekustutusvee hulk $q_t = 10\text{ l/sec}$ kolme tunni jooksul.

Välis- ja sisetulekustutusvesi võetakse ringtorustikul asetsevast hüdrandist.

12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

- Elamu juurde viivate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmiste, vandalismi, graffiti ja süütamise riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukssed, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski
- Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirännakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
- Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamise riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.
- Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.
- Planeeringuala on ette nähtud valgustada kinnistu omanike hoonete ümber iseseisvalt.

13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

- kruntide moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;

- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Arendusetegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine huvitatud isiku kohustus. Kõik arendusega seotud riigiteede liikluslahendused tuleb välja ehitada enne arendusealale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Arendusega seotud riigiteed tuleb rajada ning nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet.

- tehnovõrkude tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
 - ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ehitamiseks;
 - uute planeeritud tehnovõrkude ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
 - moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine. Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele ehitusloataotlusi enne, kui krunte teenindav taristu on saanud kasutusloa. Eelnev kirjeldus ei kehti perspektiivse tee rajamise kohta. Perspektiivse tee alune maa võõrandaks ning tee rajatakse kohaliku omavalitsuse poolt või eraisiku(te) poolt kokkuleppel kohaliku omavalitsusega.

14. PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD

PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD

1. PLANEERITUD MAA-ALA SUURUS			
		1,3 HA	
s.h. KRUNDITUD ALA			
		12 393 m ²	
2. KAVANDATUD ELAMUKRUNTIDE ARV			
		5	
3. KRUNDITUD MAA BILANSS (KATASTRIÜKSUSE LIIKIDE ALUSEL)			
E - elumumaa		9 721 m ²	78,5%
Ä - ärimaa		1 293 m ²	10,4%
Ü- üldmaa		853 m ²	6,9%
L - liiklusmaa		526 m ²	4,2%
4. KAVANDATUD HOONESTUSTIHEDUS			
		0,2	
5. KAVANDATUD KORTERITE ARV			
		6	
6. PARKIMISKOHTADE ARV		NORMATIIVNE	PLANEERITUD
E - elumumaa		16	16
Ä - ärimaa		300/50=6	12

Koostaja:
Vilja Alumets