

SELETUSKIRI

1. ÜLDIST. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Planeeritav Rahula maaüksus asub Harjumaal, Rae valla Kopli külas. Detailplaneeringu koosseisu kuulub kogu maaüksus.

Rahula maaüksuse omanik on hr. Tõnu Saar (ik 34109260276), kellelt on algatusettepanek tulnud.

Rahula maaüksuse detailplaneering on algatatud Rae Vallavalitsuse korraldusega ja selle koostamiseks on Rae Vallavalitsuse poolt välja antud Lähteülesanne detailplaneerimise projekti koostamiseks, mis on kinnitatud Rae Vallavalitsuse töö nr. 691, 7.01.2002 all.

Lisaks on sõlmitud leping vallavalitsuse ja omaniku vahel detailplaneerimise üleandmise kohta.

Peale eelnimetatute on detailplaneeringu koostamise aluseks EV Planeerimis- ja ehitusseaduses sätestatud nõuded, maaomaniku soovid ja ettepanekud, maakasutusmaterjalid ning katastriüksuse plaan 1:2000 katastritunnus 6530:013:0100.

Arvestatud on varemteostatud uurimistöödega ja kehtivate normatiividega teede, tänavate, parklate ja hoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks.

Detailplaneeringu seadusekohaseks koostamiseks telliti geodeetiline alusplaan OÜ Geolanderilt (litsents 124 MN Töö nr. T-233-2002). Geodeetiline alusplaan on detailplaneeringu jooniste aluseks ning lisatud käesolevale tööle.

Planeeritav ala suurus on 10,02 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine. Olev maatulundusmaa (põld ja heinamaa) on muudetud peamiselt elamumaaks, vähesel määral ärimaaks ja sotsiaalmaaks ning transpordimaaks. Eesmärgiks on loodaval elamumaal heakorrastatud ning meeldivaaimelise elamuala kujundamine, maa-ala kruntimine ja ehitusõiguse kavandamine. Transpordimaal on eesmärk ökonoomse ja funktsionaalse teedevõrgu, liikluse ja tehnosüsteemide planeerimine. Ärimaal- loodavale elamurajoonil vajaliku kaupluse tagamine ja sotsiaalmaal lasteaia vms. ettevõtte rajamine.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitiste projekteerimistingimuste väljastamiseks.

2. OLEV OLUKORD

Planeeritav ala, mis asub ca 100 m kaugusel Lagedi-Loo teest (Linnu tee), on trapetsikujuline. Idas piirab seda katastriüksus tunnusega 65301:013:0110, millel on taluõu hoonete ja abihoonetega. Kagusse jääb Ilumetsa alajaam, millest lähtub kõrgepingeliin 10 kV kaitsetsooniga 10+10 m läände Ilumäe jaama, mis asub teisel pool Lagedi-Loo maanteed.

Lõunast piirneb ala katastriüksusega 65301:013:0110, läänest Lõhe katastriüksusega ja põhjast kohaliku külavaheteega. Külatee on ka idapiiril.

Ala ise on kaetud heintaimedega (heinamaa). Kõrghaljastus ja ka võsastik alal puuduvad.

Ümbritsevad teed käesoleval ajal Rahula maaüksuse koosseisu ei kuulu.

Reljeef on alal tasane, kerge kallakuga kirde-ida ja loode-lääne suunas.

Planeeritaval alal paikneb muinsuskaitse all olev kivikalme reg. Nr. 18762, mille kaitsevööndit tuleb arvestada lähtuvalt Muinsuskaitseameti tingimustest 26. juulist 2002 nr. 1/520. Muinsuskaitse objekti kõrval on maaparandusega kokku kuhjatud kivilasu.

2.1. MUINSUSKAITSE TINGIMUSED

Kuna planeeritaval Rahula maaüksusel paikneb muinsuskaitsealana kivikalme, siis sai taotletud vastavad kaitsetingimused Muinsuskaitseametist.

Vastavalt väljastatud tingimustele nr. 1/520, 26. juulist 2002.a. Harjumaal, Rae vallas, Kopli külas Rahula maaüksusel paikneval riikliku kaitse alla oleval mälestisel, kivikalmel (reg. Nr. 18762) ning selle kaitsevööndis on ilma Muinsuskaitseameti loata keelatud maaharimine ning ei ole lubatud sinna ka kive juurde tuua. Kaitse all olevaks mälestiseks tuleb lugeda kogu visuaalselt fikseeritav kivivare. Kaitsevööndi moodustab 10 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist. Detailplaneeringu lahendus pakub kaitseobjektile omaette maaüksuse moodustamist (sihtotstarve Ha), millel tuleb rangelt ellpoolloetletud tingimusi täita. Moodustatav maaüksus kujutab endast võrdsete külgedega kaheksanurka, mille lühim kaugus kalmest pargi, jalakäijate tee ja eramukruntideni on 10 m.

3. PLANEERIMISLAHENDUS. SIHTOTSTARBED

3.1. ARHITEKTUUR- JA PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeritava ala üldsuurus on 10,02 ha. Ettepanek on ala nimetada Ilumetsa elukvartaliks. Ala on jaotatud 63 väikeelamukrundiks, üheks ridaelamukrundiks (4-5 korterit), üheks ühiskondliku maa krundiks (lasteaed), neljaks liiklusmaa krundiks (lisatakse Lõhe mü-l moodustuv liiklusmaa krunt – Ilumetsa tee osa) ja kaitseobjekti krundiks, haljasalaks (kivikalme ümbrus) ning elektrialajaama krundiks. Kokku 72 uut maaüksust. Liiklusmaa moodustub planeeritavatest teedest ja tänavatest. Kuna siin on lähiajal ette näha veel mitme maaüksuse jagamist detailplaneeringutega ehituskruntideks, on otstarbekas kavandada ärimaa Linnu tee lähedusse, näiteks Lõhe maaüksusele. Ühiskondliku maa krunt peaks rahuldama planeeritava ala vajadusi lasteasutusele.

Planeeringu arhitektuur-planeerimisliku lahenduse keskmeks on jäetud muinsuskaitse all olev kivikalme (reg. Nr. 18762), mille ümber on kavandatud muinsuskaitse nõuetele vastav, minimaalselt 10 m laiune kaitsevöönd (vt. Muinsuskaitseameti kiri 26. juuli 2002 nr. 1/520). Kaitsevöönd moodustab kaheksanurkse maaüksuse, mis kujutab kogu planeeringu visuaalset keskust. Kaitsevöönd jäetakse tema loodusliku seisu ning siin on keelatud nii majanduslik, kui ka kujunduslik tegevus. Lubatud on suvine heinaniitmine.

Kivikalmest põhja on ette nähtud haljasala (park). Haljasala kujundamiseks on soovitatav koostada omaette projekt (kavand). Haljasalale istutatakse ilupuid, rajatakse laste mänguväljak ja istekohad. Soovi korral võib ette näha veesilma ja purskkaevu. Haljasala keskmeks jääb olev kivilasu, mida saab kujundada terassidena, osalt looduslike kallakutega, osalt kiviktaimla printsiibil.

Keskmiselt on krundid 1200-1400 m². Suurim eramukrunt on 1510 m² ja väikseim 1108 m². Planeeringu kohaselt on ehituskruntide maa sihtotstarbalt elamumaa. Hoone ümbrus haljastatakse omanike poolt, kuid istutusmaterjal (lilled, põõsad, muru) on soovitatav valida eesti traditsioonilises laadis. Kõrghaljastus kujuneb kas eramukruntidele istutatavate viljapuude või ilupuudega.

Haljastuse keskmeks kujuneb park suurusega 2359 m² ehk 2,4% elukvartali pinnast.

Haljasalana säilib ka 2276 m² ehk 2,3% üldpinnast moodustuv kivikalme tsoon.

Kerkivate elamute ümbrus (krundid) haljastatakse. Täpseid prognoose on raske teha kuid oletatav iluaedade osakaal võib olla 25% krundist, 75% tarbeaed (viljapuud ja marjapõõsad). Keskmise iluaia kõrghaljastuse osa moodustab 40-45% iluaiast. Seega kujuneb kõrghaljastusega haaratud ala elukvartalidest järgmiseks:

eramukrunte	80.128 m ²	79,9%	planeeritavast alast
sellest iluaiad	20.032 m ²	20,0%	- " -
sellest kõrghaljastus	8.013 m ²	8,0%	- " -
viljapuid tarbeaedades	ca 20.000 m ²	20,0%	- " -

Kokku kõrghaljastus :

Park	2.359 m ²	2,4%
Kõrghaljastus		
eraaedades	ca 20.000 m ²	20%
Kokku	22.400m ²	22,4%
Lisaks viljapuud	20.000	20,0%
Kõik kokku	42.400	42,2%

Haljastuseks on soovitat kasutada ilupuudena järgmist istutusmaterjali:

- Hobukastanit(Aesculus)
- Kaske (Betula)- soovitat kasutada dekoratiivvorme
- Pärna (Tilia)
- Vahtrat (Acer)
- Elupuud (Thuja)
- Kuuske (Picea)
- Nulgu (Abies)

Koostatavad haljastuskavad tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

3.2. TEED JA LIIKLUS

Päas alale on ette nähtud läbi naabermaaüksuse (Lõhe KÜ) alates Linnu teelt Kure tänava ristmikult. Päas planeeritavale alale paindub põhjasuunas ja väljub põhjaküljel asuvale külateele. Rajatavalt juurdepääsuteelt pöörduv pargi põhjaküljel tänav kirdesse, mis väljub samuti põhjapoolsele külateele. Lõunasse suundub tupiktee kivist kaldest mööda, võimaldades pääsu lõunapiiril asuvatele kruntidele. Ala keskele on kavandatud tupikotsaga lingukujuline juurdepääsu tänav (tänav krunt kahes osas).

Planeeringuga tehakse ettepanek nimetada uued tänavad järgnevalt: juurdepääsu tee koos kirdesuunalise tänavaga Ilumetsa teeks, lingukujuline tänav Ilumetsa liguks, läänepoolne tänav Kivikalme tänavaks, põhjapoolne rekonstrueeritav külatee Reieri tänavaks, idapoolne rekonstrueeritav külatee Vahtramäe tänavaks ja tupiktänav Kivikalme tupikuks.

Kui välja arvata liiklusmaa, on muud territooriumi osad jaotatud uute elamukruntide vahel. Maa-ala lõunapiiril kulgev kõrgepingeliin on jäetud kavandatavate kruntide piirile ning moodustab ehituskeeluala ja servituudi. Liini ümbertõstmine tuleb kõne alla naabermaaüksuse planeerimise puhul.

Tänavamaa laius on pealiiklussoonel – Ilumetsa teel 12 m, Kivikalme tänaval 10 m, teistel tänavatel 8 m.

Puiesteena on kavandatud Ilumetsa tee esimene osa kuni kivist kalmeni.

Liiklus korraldatakse kõigil tänavatel kahesuunalisena. Elurajooni sissesõitudele pannakse liiklusmärk "Suurim kiirus" (351) 30 km/h lisa teatetahvliga – elurajoonis.

Tupiktänavate ette paigutatakse märk "Umbratee" (552), üldkasutatava parkla ette liiklusmärk "Parkla" (575).

Soovitat on teavitada informeerivate tahvlitega ja suunamärkidega tänavate nimedest.

Ilumetsa tee (teemaa laius 12m) varustatakse ühepoolse kõnnitee ja jalgrattateega. Teistel tänavatel ehitatakse välja ühepoolsed kõnniteed.

Välja ehitatakse tänavavalgustus.

Tabel 1

Parklakohtade arv

Normatiivne elamukruntidel	128 – 192
Planeeritud elamukruntidel	126
Normatiivne ühiskondlikel aladel	6
Planeeritud ühiskondlikel aladel	6

Kokku**132 kohta**

Tabel 2

Transpordimaa üksused

Jrk. nr.	Pos. nr.	Nimetus	Pindala m ²	Maaüksuse sihtotstarve
1.	69	Ilumetsa tee	4556	L
2.	70	Kivikalme tee	1665	L
3.	71	Ilumetsa ling 1	3026	L
	72	Ilumersa ling 2	627	L
4.	73	Kivikalme tupik	1160	L

Kokku 11 034

Lõhe mü piires selle maaüksuse planeerimise käigus

lisandub Ilumetsa tee suurusega

1.476 m²

L

3.3. HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS

Kõikidele ehituskruntidele on planeeringuga antud hoonestus- ja ehitusõigus. Peale detailplaneeringu kehtestamist valla volikogu poolt on võimalik taotleda projekteerimistingimusi ja sellele järgnevalt ehitusluba.

Väljastatavate projekteerimistingimuste sisu on käesoleva detailplaneeringu punktides 3.2.-3.6, 4, 5 ja 6 ning joonistel.

Arhitektuursetest nõuetest silmas pidada Eesti maa-arhitektuuri parimaid traditsioone. Maksimaalne korruselisus on 2 ja hoonete maksimaalne kõrgus 9m. Katuseharja suund peaks olema valdavalt tänavatega paralleelne. Piirdeaiad kujundada kas metallist või puidust tänavapoolses osas, sisepiirded võivad olla metallvõrgust.

Peamised hoonestus- ja ehitusõiguse nõuded on toodud tabelis 3.

Tabel 3

Hoonestus ja ehitusõigus

Krundi pos.	Krundi planeeritud suurus m ²	Max ehitusalune pind m ²	Täisehituse %	Max korruselisus	Hoonete arv krundil (elamu + abihooned)	Maa sihtotstarve (det. plan. liigi järgi)	Maa sihtotstarve (kat. üksuse liigi järgi)	Sihtotstarbe osakaal % (kat. üksuse liigi järgi)	Suletud brutopind sihtotstarvete kaupa (det. plan. liigi järgi)	Piirangud (märkused)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2726	600		2	1+1	Üh	Ü	100	Üh1200	lasteasutus
2	2276					Ha	Ha	100		kivikalme kaitsetsoon
3	2122					Üm	Ü	100		haljasala
4	1264	252	20	2	1+1	EE	E	100	EE504	
5	1193	238	20	2	1+1	EE	E	100	EE476	

6	1113	222	20	2	1+1	EE	E	100	EE444	
7	1108	221	20	2	1+1	EE	E	100	EE442	
8	1278	255	20	2	1+1	EE	E	100	EE510	
9	1212	242	20	2	1+1	EE	E	100	EE484	
10	1217	243	20	2	1+1	EE	E	100	EE486	
11	1222	244	20	2	1+1	EE	E	100	EE488	
12	1227	245	20	2	1+1	EE	E	100	EE490	
13	1218	243	20	2	1+1	EE	E	100	EE486	
14	1218	243	20	2	1+1	EE	E	100	EE486	
15	1219	243	20	2	1+1	EE	E	100	E486	
16	1219	243	20	2	1+1	EE	E	100	EE486	
17	1219	243	20	2	1+1	EE	E	100	EE486	
18	1219	243	20	2	1+1	EE	E	100	EE486	
19	1329	265	20	2	1+1	EE	E	100	EE530	
20	1260	252	20	2	1+1	EE	E	100	EE504	
21	1260	252	20	2	1+1	EE	E	100	EE504	
22	1510	301	20	2	1+1	EE	E	100	EE602	
23	1132	226	20	2	1+1	EE	E	100	EE452	
24	1173	234	20	2	1+1	EE	E	100	EE468	
25	1200	240	20	2	1+1	EE	E	100	EE480	
26	1200	240	20	2	1+1	EE	E	100	EE480	
27	1178	235	20	2	1+1	EE	E	100	EE470	
28	1303	260	20	2	1+1	EE	E	100	EE520	
29	1200	240	20	2	1+1	EE	E	100	EE480	
30	1200	240	20	2	1+1	EE	E	100	EE480	
31	1175	235	20	2	1+1	EE	E	100	EE470	
32	1117	223	20	2	1+1	EE	E	100	EE446	
33	1260	252	20	2	1+1	EE	E	100	EE504	
34	1238	247	20	2	1+1	EE	E	100	EE494	
35	1280	256	20	2	1+1	EE	E	100	EE512	
36	1290	258	20	2	1+1	EE	E	100	EE516	
37	1294	258	20	2	1+1	EE	E	100	EE516	
38	1244					Üm	Ü	100	Üm	Haljasal
39	1408	281	20	2	1+1	EE	E	100	EE562	
40	1280	256	20	2	1+1	EE	E	100	EE512	
41	1280	256	20	2	1+1	EE	E	100	EE512	
42	1280	256	20	2	1+1	EE	E	100	EE512	
43	1280	256	20	2	1+1	EE	E	100	EE512	
44	1280	256	20	2	1+1	EE	E	100	EE512	
45	1249	249	20	2	1+1	EE	E	100	EE498	
46	1435	287	20	2	1+1	EE	E	100	EE574	
47	1088	217	20	2	1+1	EE	E	100	EE434	
48	1306	261	20	2	1+1	EE	E	100	EE522	
49	1189	237	20	2	1+1	EE	E	100	EE474	
50	1440	307	20	2	1+1	EE	E	100	EE614	
51	1347	250	20	2	1+1	EE	E	100	EE500	
52	1229	245	20	2	1+1	EE	E	100	EE490	
53	1229	245	20	2	1+1	EE	E	100	EE490	
54	1229	245	20	2	1+1	EE	E	100	EE490	
55	1229	245	20	2	1+1	EE	E	100	EE490	
56	1229	245	20	2	1+1	EE	E	100	EE490	

57	1229	245	20	2	1+1	EE	E	100	EE490	
58	1204	240	20	2	1+1	EE	E	100	EE480	
59	1204	240	20	2	1+1	EE	E	100	EE480	
60	1204	240	20	2	1+1	EE	E	100	EE480	
61	1204	240	20	2	1+1	EE	E	100	EE480	
62	1204	240	20	2	1+1	EE	E	100	EE480	
63	1204	240	20	2	1+1	EE	E	100	EE480	
64	1204	240	20	2	1+1	EE	E	100	EE480	
65	1113	222	20	2	1+1	EE	E	100	EE444	
66	1126	225	20	2	1+1	EE	E	100	EE450	
67	2393	717	30	2	1+1	EE	E	100	EE1434	ridaalamu
68	60	10	33	1	1	Th	Th	100	Th10	el. alajaam
69	4556					L	L	100		Ilumetsa tee
70	1665					L	L	100		Kivikalme tee
71	3026					L	L	100		Ilumetsa ling 1
72	627					L	L	100		Ilumetsa ling 2
73	1160					L	L	100		Kivikalme tupik
74	1727					Th	Th	100		el.liini kaitsetsoon
Kokku	100230									

Tabel 4

Kruntide piiride pikkused

Krundi pos.	Krundi planeeritud suurus m ²	Piiride pikkused			
		A	B	C	D
1	2	3	4	5	6
1	2278	35,18+2,28+15,00+24,19+35,75	5,00+8,89+12,99	17,89+91,39	16,34
2	2276	21,71+21,71+21,71	21,65	21,79+21,71+21,71	21,71
3	2359	50,00+7,00	8,50+25,00	7,80+21,71+21,71+14,22	41,43
4	1264	24,52	31,96	37,47+10,23	40,00
5	1193	30,00	40,00	30,00	40,00
6	1113	49,31	12,73	24,52+30,00	21,00
7	1108	44,87	17,18	49,31	30,66
8	1278	40,33	30,38	44,87	19,48+10,52
9	1212	40,49	30,00	40,33	30,00
10	1217	40,65	30,00	40,49	30,00
11	1222	40,81	30,00	40,65	30,00
12	1227	40,97	30,00	40,81	30,00
13	1218	29,00	42,01	29,00	42,00
14	1218	29,00	42,02	18,00+11,00	42,01
15	1219	29,00	42,03	29,00	42,02
16	1219	29,00	42,03	29,00	42,03
17	1219	29,00	42,03	5,97+23,03	42,03
18	1219	29,00	42,02	11,54+17,46	42,03

19	1329	30,03	42,15	33,23	42,02
20	1260	30,00	42,14	30,00	42,15
21	1260	30,00	42,13	30,00	42,14
22	1510	60,00	22,63	59,81	27,85
23	1132	44,78	21,82	32,26	39,96
24	1173	23,43	39,96	26,00	40,00+11,23
25	1200	30,00	40,00	30,00	40,00
26	1200	17,79+12,21	40,00	30,00	40,00
27	1178	54,03	11,23	42,21+18,21	6,45+24,09
28	1303	45,00	24,09+5,91	7,65+37,00	30,00
29	1200	40,00	30,00	40,00	30,00
30	1200	40,00	30,00	40,00	30,00
31	1175	37,00	11,60+10,00	41,25	9,66+30,00
32	1117	40,00	15,66	48,84	18,54+17,19
33	1260	48,84	24,00	56,17	25,09
34	1238	41,25	30,00	41,25	30,00
35	1280	40,00	32,00	40,00	25,00+7,00
36	1290	7,80+40,00	32,00	38,26	9,24+21,71
37	1294	38,26	32,00	40,00	20,08+12,41
38	1244	40,00	38,15	42,41	16,00+8,05
39	1408	40,00	44,83	34,00	32,81
40	1280	40,00	32,00	40,00	32,00
41	1280	40,00	32,00	40,00	32,00
42	1280	40,00	32,00	40,00	32,00
43	1280	40,00	32,00	40,00	32,00
44	1280	40,00	32,00	40,00	32,00
45	1249	40,00	19,56+13,89	35,06	32,00
46	1435	35,06	55,95	23,68	44,83
47	1088	22,00	49,50	22,00	49,50
48	1306	31,28	60,00	22,00	31,46+19,20
49	1189	34,85	34,05	31,28	31,64
50	1440	36,16+4+23	27,11	34,85	32,00
51	1347	6+18,97	40,84	29,99+4099	31,15+23+4
52	1229	40,99	30,00	40,99	30,00
53	1229	40,99	30,00	41,00	30,00
54	1229	41,00	17,84+12,16	41,00	30,00
55	1229	41,00	30,00	41,00	30,00
56	1229	41,00	30,00	41,00	30,00
57	1229	41,00	30,00	41,00	30,00
58	1204	29,75	40,50	29,75	40,50
59	1204	29,75	40,50	29,75	40,50
60	1204	29,75	40,50	29,75	40,50
61	1204	29,75	40,50	29,75	40,50
62	1204	29,75	40,50	29,75	40,50
63	1204	29,75	40,50	29,75	40,50
64	1204	29,75	40,50	29,75	40,50
65	1113	29,75	40,50	29,75	40,50
66	1126	26,36	40,50	29,29	40,72
67	2393	40,20	59,99	40,05	60,00
68	60	8,50	7,00	8,50	7,00
69-73	11034				
74	1727				

LASTEAIA SUURUSE KALKULATSIOON

Kalkulatsioon tugineb EE andmetele, mille kohaselt 1991 a. Kogu Eesti elanike arv oli 1.4 miljonit. Vastavalt EE7 kd. lk. 680 artikli rahvastiku rahvastiku struktuur oli 1989 a. rahvaloendustel kuni 18-aastasi elanikke 20,2% . Samas toodud rahvastikupüramiid 1991 a. näitab vanustegrupi 0-5aastaseid suuruseks ca 118 tuh. ja 5-10 aastaseid samuti ca 118tuht.(vt joonis). Selline 5aastane grupp moodustab seega 18,4% rahvastikust.

Lasteaia ealisi (3-7 aastased) on samuti 5 aastane grupp ehk ca 18.4%

rahula maaüksuse detailplaneeringu eeldates elanike arv alal on antud 220 (7.tehnilised näitajad p.7) ehk ca 3,4 ning perekonna kohta, mis on kohaselt suurem tegelikust eesti keskmisest perekonnast.Lasteaia ealiste arv sel puhul oleks (3-7 aastased) 18-19 eest. Eeldetes ,et selleste elukvartalisse asuvad elama lasterikkad perekonnad (keskmine perekonna suurus 4 isikut) saame viieastase lasteaiaelaste gruppi suuruseks 21-22 last.

Detailplaneeringus ettenähtud lasteaia hoone suuruseks on 1200 m² brutopinda ehk ca 900 m² netopinda, mis teeb iga lasteaia lapse kohta ca 41 m². Vajalik pind on tegelikult poole väiksem. Krundi pinnast -2278 m² ehitatakse täis maksimaalselt 26% ehk 600m² ülejäänust pool ehk 500 – 600 m² ... hoonet ja tarbijat teenindavaks maaks. Jääk – ca 50%krundist ehk 1100 m² on laste mänguväljakud (ca 55 m² lapse kohta), mis peaks olema piisav.

3.4. VEEVARUSTUS. KANALISATSIOON

Vajalik veehulk planeeritaval alal on $69 \times 0,6 = 41 \text{ m}^3/\text{ööp}$.

Tulekustutusvee vajadus on 10 l/sek kolme tunni jooksul.

Planeeritud ala veevarustus on lahendatud vastavuses AS Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 586 16.09.2002.a. AS Elveso on ettevõtte, mis tegutseb vee- ja kanalisatsiooni süsteemide arendamisega Rae vallas.

Tehnilised tingimused on väljastatud Rahula maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks. Käesoleval ajal Rahula maaüksuse piirkonnas ühisveevärk ja –kanalisatsioon puudub.

Vastavalt Rae valla alevike ja külade veevarustuse arenguprojektile kuni aastani 2015 ja Rae Vallavalitsuse kirjale nr. 7-4/02/332 on Lagedi aleviku Linnu tee ja Kooli tänava planeeringualale planeeritud rajada puurkaev-pumpla. Nimetatud puurkaev-pumpla jääb Lagedi aleviku ühisveevärgi osaks.

Lähtudes eelnevast on AS Elveso nõus Rahula maaüksusele andma vett vastavalt küsitud kogusele (40 m³/ööp) peale puurkaev-pumpla valmimist. Liitumispunkti asukoha, vaba veerõhu liitumispunktis ja teised täpsustavad tehnilised ja liitumise eeltingimused väljastatakse avalduse alusel peale puurkaev-pumpla valmimist.

Ühiskanalisatsiooni lähiaastatel välja ehitada pole võimalik. Arvestades ümbruskonna tihedat asustatust on tulevikus see vajalik. Vastava projekti koostamisel haaratakse sellesse ka Rahula maaüksus. Kuni ühiskanalisatsiooni rajamiseni tuleb hooned varustada heitvete kogumispakidega. Ette on nähtud plastikust paagid mahtuvusega 10 või 15 m³.

Prognoositav heitvete hulk ühe eramu kohta on 0,6 m³ ööpäevas. Seega täitub 10 m³ mahtuv paak 16-17 päevaga, 15 m³ mahtuv paak 25 päevaga.

Paakide regulaarseks tühjendamiseks tuleb valdajatel sõlmida vastav leping heitvete väljaveoks selleks litsentsi omava ettevõttega.

Kanalisatsioon on samuti lahendatud vastavuses tehnilistele tingimustele nr. 586

OÜ Projektikeskuse poolt teostatud Lagedi aleviku kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimise eelprojekti on ette nähtud, et piki Linnu teed ehitatakse välja ühiskanalisatsioon. Maaüksuse detailplaneeringu koostamisel on ette nähtud

maaüksusesisene kanalisatsioonivõrk, mis on võimalik ühendada Linnu teele ehitatava ühiskanalisatsiooniga. Seni kuni Linnu teel ühiskanalisatsioon on välja ehitamata, on kanalisatsioon lokaalsete kogumismahutite baasil.

Täpsed tehnilised ja liitumise eeltingimused ühiskanalisatsiooniga liitumiseks väljastatakse avalduse alusel peale Linnu tee ühiskanalisatsiooni valmimist.

Kuna AS Elveso ei tegele Lagedi alevikus tulekustutusveega, siis tulekustutusvee kohta tehnilisi tingimusi väljastatud ei ole. Detailplaneeringuga on tulekustutusvee saamine ette nähtud tuletõrje veemahutid tupiktäna ümberpööramiseks ja pargialal, kokku 1 tiik, 3 mahutit, igaühe mahutavuseks on minimaalselt 54m³ (vajalik kolme tunni varu).

3.5. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritud ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Tallinn -Harju piirkonna poolt 19.09.2002 väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 23316.

Vajalik ligikaudne peakaitse on 75x(3x25) A.

Maaüksuse toitmiseks on olemasoleva "Ilumäe" 10/0,4 kV alajaama jaotusseadme vabasse kambrisse vaja paigaldada koormuslüliti, millest on planeeritud 10 kV kaabelliin Rahula MÜ koormuskeskmesse ette nähtud kompleksjaamani. Alajaam on planeeritud kahetrafolisena. Trafode suurus a' 600 kVA. Maaüksuse tarvis on vaja projekteerida alajaama võimsuslüliti, tulevastele ümberkaudsetele maaüksustele on lisaks vaja kaks kohta võimsuslülititele. Detailplaneeringuga on jäetud muutuseta olemasoleva 10 kV haruliini kulgemine üle maaüksuse selle lõunapiiril. Trass on ette nähtud jätta elumumaa koosseisu, servituutidena kuni naaberalade planeeringuteni, mis võimaldaksid trassi otstarbekalt ümber paigutada. Detailplaneeringuga on ette nähtud alajaama krunt 60 m² ja määratud maaüksuse sisesed liiniservituudi alad. 0,4 kV elektrivõrk on ette nähtud planeerida kaabelliinidena (ringtoide) koos vajalike transiit- ja mõõtekilpidega kahe krundi vahelisele piirile.

10 kV toiteliini planeerimisel ja servituutide seadmisel on arvestatud, et tulevasest alajaamast oleks võimalik toita ka ümberkaudseid tulevase maaüksusi.

Pärast alajaamale krundi ja servituutide vormistamist ning liitumistasu maksmist projekteerib ja ehitab elektrivarustuse Tallinn-Harju piirkonna Jaotusvõrk.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel.

Kaitseviisid tarbija elektripaigaldises projekteerida vastavalt eeskirjale EEI 3.4.

Elektrienergia saamiseks tuleb igal uuel maaomanikul sõlmida Võrguühenduse kasutamise leping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav alles pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

3.6. SIDE

- Sidevarustuse ettenägemiseks on väljastatud tehnilised tingimused nr G1-8-41175-7/166. Vastavalt neile on vajalik reserveerida maa-ala maaüksustele planeeritavatele elamukruntidele sidetrasside ehituseks, nähes ette maakaabliga sisestuse igale planeeritavale elamule. Vastav ala on ette nähtud tänavatrassidel (transpordimaal).
- On nähtud ette piiritlus-jaotuskapp maaüksuse piiril sissesõidu tee äärde ja seotud planeeritavate sidetrassidega. Samuti on planeeritud maaüksusesiseste jaotuskappide asukohad, sidudes need planeeritavate sidetrassidega ning arvestades, et ühe jaotuskapi piirkond hõlmab ca 10-15 planeeritavat elamut.
- Juurdepääsu võrgu kaabel paigaldatakse Lagedi alevikus asuvast Lagedi RSS-st maaüksusele planeeritava piiritlus-jaotuskapini ja lahendatakse eraldi projektina, koos

teiste samas piirkonnas paiknevate maaüksustele planeeritavate sidevõrkude valmimisega ja eeldatavate klientide taotluste laekumisega ET Teleteenustele.

- Tööprojektide koostamisel tuleb võtta konkreetsed tehnilised tingimused sidelahenduste projekteerimiseks.
- Side- ja elektriakaabli omavaheline kaugus ette nähtud minimaalselt 1m.
- Sidesüsteemi väljaehitamise korral on selle abonentide arv 80-90.
- Enne statsionaarse süsteemi projekteerimist on otstarbekas koostada majanduslik kalkulatsioon selle asendamiseks mobiilse (taskutelefonide) süsteemiga.

3.7. TERRITOORIUMI BILANSS

Tabel 5

	<i>m</i> ²	%
E	79 041	78,8
L	11 034	11,0
Üh	2 726	2,3
Üm	3 366	3,5
Ha	2 276	2,3
Th	1787	2,1
Kokku:	100 230	100

4. KESKKONNAKAITSE. HALJASTUS

Keskkonnakaitselised tingimused tuleb tagada planeeringus ettenähtust range kinnipidamisega.

- Paralleelselt ehitustegevusega tuleb asuda haljastusskeemide ja projektide väljatöötamisele ning konkreetsele haljastamisele.
- Teedele ja trassidele ettenähtud koridorides tuleb sinna kooskõlastatult planeeringu autorite ja keskkonnaspetsialistidega kavandada puisteed.
- Kogu ehitustegevus (hooned, teed, trassid) haarab planeeritavast alast maksimaalselt 15%.
- Kruntidele rajatavad piirded peavad sobituma Eesti maa-asustuse keskkonda.
- Heitvete mahutid ehitada välja ja hoida töökorras maaüksuse omaniku poolt.
- Hoonete ekspluatatsiooni võtmine enne heitvete kogumismahutite rajamist on rangelt keelatud.
- Koostada kanalisatsiooni väljaehitamise projekt kohe, kui selgub selle väljaehitamise võimalikkus.
- Iga elamukrunt varustada prügikonteineriga, mis tühjendatakse ja veetakse välja vastavalt vajadusele ja sõlmitud lepingule.
- Viia ellu keskkonnaeksperti nõuanded ja ettekirjutised.
- Soovitav haljastusmaterjal puisteedel ja rajatavas pargis on harilik pärn (*Tilia cordata*), suureleheline pärn (*Tilia platyphylloides*), hobukastan (*Aesculus hippocastanum*), kask (*Betula*) ja harilik kuusk (*Picea abies*).

4.1. KESKONNAMÕJUDE HINNANG

Detailplaneering kavandab olevale sõiis põllumaale elamuehituse. Kavade realiseerimisel kerkib alale 64 väikeelamut, lasteaed ja rajatakse park. Muinsuskaitsealune kiviakme (objekt nr. 18762) jääb looduslikku seisu. Pargi la haljastatakse kodumaise kõrg- ja madalhaljastusega. Lasteaia krunt haljastatakse ja rajatakse laste mänguväljakud.

Eramukruntidele rajatakse haljastus vastavalt omanike soovidele. Prognoosida võib kõrghaljastust (osalit viljapuude istutamist) kuni 40% eramukruntide alal. Hoonestatakse maksimaalselt 23400m² ehk 23,4% olevast territooriumist. Tänavatema moodustab 11000m² ehk 11,0% maast, sellest 50% asfalteeritakse, 50% kannatab ehitustegevuse all (kommunikatsioonide rajamine), kuid hiljem haljastatakse – rajatakse muru.

Kokku haaratakse ehitustegevusega ca 40% planeeritavast alast. Samas on planeeritud kõikide kahjustatud alade haljastamine ja korrastamine.

Planeeritav elurajoon on selgelt tiheasula ning vajab linnalist heakorrastust. Seega tuleb lähiajal rajada tsentraalne kanalisatsioon, kogumismahutid on mõeldavad ajutise lahendusena.

Detailplaneeringuga kavandatud lahtine hoonestus tagab paikkonna loodusliku ventilatsiooni. Lisanduv müra neutraliseeritakse rajatava haljastusega. Lisanduv õhusaaste tuleneb mootorsõidukite arvukuse kasvust, kuid on neutraliseeritav loodusliku ventilatsiooniga.

Keskkonna seisukohast:

- Rajatakse täiendavat kõrg- ja madalhaljastust
- Korrastatakse jäätmekäitlus
- Ehitatakse välja veevarustus ja kanalisatsioon
- Sajuveed valguvad maapinda, sajuvete reostus võib esineda vaid õnnetusjuhtumi korral
- Ala visuaalne keskkond paraneb

Detailplaneeringu ettepanekute realiseerimine tähendaks keskkonnakasutuse mõistlikku korraldust ja linnalise arengu loogilist jätku antud piirkonnas.

5. SERVITUUDID JA PIIRANGUD

- Kõik kommunikatsioonid on kavandatud rajatavate tänavate äärde – liiklusmaale – ja seega servituute ei nõua.
- Tänavad on kavandatud liiklusmaana ja piiranguid ei esita.
- Teekaitsetsoon on arvestatud 5 m teemaa piirist.
- Oleva 10 kV kõrgepingeliini kaitsetsoon on 10 + 10 m
- Oleva madalpingeliini kaitsetsoon on 1 + 1 m

6. TULEOHUTUSNÕUDED

Hoonete tulekindluse klass on vaba, tõenäoliselt projekteeritakse hooned tulekindlusklassiga TP2 ja TP3. Hoonetevahelised kaugused on minimaalselt 10 m.

Tegelikult paikneb enamik hooneid üksteisest tunduvalt kaugemal – vähemalt 15-20 m. Välistulekahju kustutamiseks on vaja vett 10 l/sek. Vajalik 3-tunnine veevaru välistulekahju kustutamiseks on 108 m³.

Planeeritavale alale on planeeritud kuus hüdranti.

Planeeritavale alale on planeeritud kuus hüdranti.

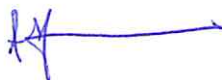
Maksimaalne hoone kaugus veehoidlast ei ületa 150 m.

Ümberpööramiseks kohad tupikteedel vähemalt 12x12m. Vesi saadakse planeeritavast pumplast – puurkaevust Linnutee ja Kooli tänava planeeringualal (Lagedi ja Aleviku ühisveevärgi osa)

7. TEHNILISED NÄITAJAD

			%
1. Planeeritava ala pindala	m ²	102 000	100
2. Moodustatavate maaüksuste arv tk		72	100
s.h. eramukrunte	tk	63	87,8
teede krunte	tk	5	5,5
lasteaia krunte (ühiskondlik maa)	tk	1	1,4
muinsuskaitse krunte	tk	1	1,4
parke	tk	1	1,4
elektrilajaama krunte	tk	1	1,4
3. Park asula territooriumil	m ²	2359	2,3
4. Eeldatav maks. ehitusalune pind	m ²	13 557	13,3
5. Teemaa	m ²	11034	13,1
6. Veekogud (rajatavad tiigid)	m ²	(2x150)=300	0,3
7. Projekteeritav elanike arv		220	
8. Projekteeritav tänavate pikkus kokku		1 220 m	
9. Parkimiskohtade arv elamukruntidel		128	
10. Ühiskondlike parkimiskohtade arv		6	

Koostas
arhitekt Ago Kerge



16. detsember 2002