

HARJU PROJEKTBÜROO OÜ

Reg. Nr. 10076168 Tallinn, Nõmme tee 2. Tel. 6 552773
RETTER NR. 10863206-0001.

Töö nr: 25-06 DP

LÕHE KINNISTU DETAILPLANEERING

Harjumaa, Rae vald, Kopli küla.

Omanik: OÜ Agenor Haldus.
(registrikood 10941428)

Projektbüroo juhataja

T. Aus

Arhitekt

T. Sirp

Tel. 56 67 63 59

Tallinn, 2006.a.

PLANEERINGU KOOSSEIS

A. TEKSTILINE OSA

SELETUSKIRI

1. Üldandmed

- 1.1. Sissejuhatus
- 1.2. Planeeringu objekt ja asukoht
- 1.3. Detailplaneeringu lahenduse põhjendus

2. Lähteandmed

- 2.1. Kehtiv maakasutus
- 2.2. Hoonestus ja rajatised
- 2.3. Haljastus

3. Arhitektuur-planeerimislahendus ja hoonestus.

- 3.1. Üldised planeerimispõhimõtted
- 3.2. Maakasutus, territooriumi bilanss
- 3.3. Kruntimine ja projekteeritud hooned
- 3.4. Teed, liikluskorraldus ja vertikaalplaneerimine
- 3.5. Planeeritav haljastus ja heakord.
- 3.6. Kuritegevuse ennetamine.
- 3.7. Keskkonnakaitse.

4. Insenervarustus

- 4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadeveed.
- 4.2. Gaasivarustus, soojavarustus.
- 4.3. Elektrivarustus ja side.
- 4.4. Tuleohutuse tagamine.

B. LISAD

- Kooskõlastuste koondtabel.
- Väljavõtted ja vastuskirjad kooskõlastustest.
- Lõhe kinnistu detailplaneeringu eskiisi läbivaatamine 07.09.2006.a.
- Situatsiooniskeem M 1: 50 000.
- Detailplaneeringu koostamise leping 15.02.2006.a.
- Lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks.
- Lõhe kinnistu lähtetingimuste kinnitamine, vastavalt Rae Vallavalitsuse korraldusele nr.440 04.04.2006.a.
- Rae Vallavolikogu otsus nr.22, 15.10.2005.a. Lõhe kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta
- Asukoha skeem M 1: 10 000.

- Katastriüksuse plaan M 1:2000.
- Väljavõte äriregistri B-osa registrikaardist.
- Väljavõte Tallinna Linnakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrist, registriosa nr.7333402, 07.02.2006.a.
- Väljavõte Küünisaare detailplaneeringust M 1:500
- Väljavõte Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni ning sajuvete arengukavast, töö nr.296, OÜ Projektikeskus, 24.04.2005.a.
- Väljavõte maaparanduse skeemist M 1: 5000.
- AS Elveso veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks 31.10.2005.a.
- EE OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilised tingimused nr.85195, 19.04.2006.a.
- Väljavõte AS Elpec liinide plaanist M 1: 500, joonis nr.T51047-EL-2.

C GRAAFILINE MATERJAL

- Tugiplaan M 1: 500.
- Põhijoonis M 1: 500.
- Tehnovõrgud, teed M 1: 500.

SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED:

Objekt: Lõhe kinnistu detailplaneering

Omanik: OÜ Agenor Haldus (registrikood 10941428)

Esindaja: Ü. Teppo

1.1. Sissejuhatus

Käesoleva tööga on koostatud Harjumaal, Rae vallas, Kopli külas asuva Lõhe katastriüksuse detailplaneering, eesmärgiga planeerida sinna elamukvartal. Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on omanikepoolsed sooviavaldused Harju Projektbüroo OÜ-le, Rae Vallavolikogu otsus nr.22, 15.11.2005.a. Lõhe kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta ning Rae Vallavalitsuse korraldus nr.440, 04.04.2006.a. detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamise kohta.

Töö koostamisel on arvestatud varem koostatud projektide ja töödega:

- Ida-Harju ja Keila, Vasalemma veekaitse projekt – II etapp, Eesti Veevärk, 2005;
- Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava, töö nr.296, OÜ Projektikeskus 14.07.2005.a.
- Rahula kinnistu detailplaneering.
- Koostamisel oleva Künisaare kinnistu detailplaneeringuga (Tehnogen OÜ)
- Harju Maaparandusbüroo poolt väljastatud kuivendusvõrgu skeem.
- AS Kommunaalprojekt maa-ala geodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr. 403-05-GD 12.2005.a.

1.2. Planeeringu objekt ja asukoht.

Detailplaneeringuga käsitletav 2.8 ha suurune maa-ala paikneb Kopli külas, piirnedes vahetult teiselpool Linnu teed Lagedi alevikuga. Põhjast piirneb ala Mäeotsa kinnistuga ja läänest Rahula elamukvartaliga. Lõunast piirneb ala tegemisel oleva Künisaare detailplaneeringualaga. Detailplaneeringu eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine. Vaadeldavale alale planeeritakse väikeelamute ja ridaelamute elamukvartalit.

1.3. Detailplaneeringu lahenduse põhjendus

Detailplaneeringuga moodustatakse Lõhe kinnistule väikeelamute ja ridaelamute elamukvartal. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on antud ala laiemalt reserveeritud elamuehituse otstarbeks.

Detailplaneeringuga käsitletav 2.8 ha suurune maa-ala paikneb Kopli külas, piirnedes vahetult teiselpool Linnu teed (Lagedi-Kostivere kõrvalmaantee T-11302) Lagedi alevikuga. Põhjast piirneb ala Mäeotsa tegemisel oleva detailplaneeringuaslaga ja läänest Rahula elamukvartaliga. Lõunast piirneb ala tegemisel oleva Künisaare elamukvartali detailplaneeringualaga. Elamud on planeeritud 30.0 m kaugusele Linnu teest, jäädes riigimaantee 60.0 m sanitaarkaitsevööndisse. Linnu tee kujutab endast sisuliselt alevikusisest juurdesõiduteed ol. olevate elamuteni, vastavalt lisatud asukoha skeemile M1:10000. Arvestades olemasolevat kontaktvööndi situatsiooni laiemalt, kus Linnu tee alguses - uutes elamukvartalites (näit. Kingu elamukvartal) paiknevad uued elamud 15-20 m kaugusel maanteest ning teisel pool Linnu teed paiknevad Lagedi aleviku elamukvartalid vahetult maantee ääres, siis see osa maanteest ei vasta riigimaantee tingimustele. Liiklusrumade olukorra välja selgitamiseks planeeringualal teostati liiklusrumade arvutused.

Liiklusrumade – OÜ Akukon poolt on koostatud töö: „Liiklusrumade põhjustatud müratasemete hindamine”, kus liiklusrumade leevendavaks meetmeks on valitud piirkiiruse (90 km/h) vähendamine 50 km/h, mis oleks mõistlik lahendus liikluse rahustamiseks elamualal. Kiirus antud teelõigul on juba piiratud 50 km/h. Sellisel juhul oleks, lisaks liiklusohutusele, tagatud vastavalt Sotsiaalministri 04. märtsi 2002.a. määrusega nr.42 kehtestatud „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes” ette nähtud liiklusrumade ekvivalenttase kahekordse liiklusrumageduse kasvu juures.

Autoliiklusest tingitud müratasemete arvutustulemusena valmis antud töös 8 mürakaarti päevase ja öise ajavahemiku jaoks. Müratasemete kaardid planeeritava olukorraga päevasele ja öisele ajavahemikule on toodud lisades 7327-A1...A8. Rahuldav müratase kajastub kaartidel A7 ja A8, mis on vastavalt planeeritav olukord kahekordse liiklusrumageduse korral kiirusel 50 km/h päevasel ja öisel ajal.

Eelpoolnimetatud töö tulemused on lisatud eraldi kaustana.

Linnu tee äärde planeeritud teega paralleelselt paiknevad hooned kujutavad endast müratõkke ridaelamuid, mis takistavad müra levimist elamukvartali sügavusse. Parkimine on seal lahendatud Linnu tee poolses servas ja siseõu jääks vaiksesse tsooni.

Ehitise välispiirde heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga, vastavalt standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded”.

Linnu tee äärde jäävate ridaelamute planeerimisel rakendada müravastaseid meetmeid: tänavapoolsete elu- ja magamisruumide välispiirde heliisolatsiooni indeks peab olema 30- 40 dBa, olenevalt kasutusele võetavatest müra vähendamise meetmetest ja hoonete asukohast. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

Detailplaneeringujärgselt on planeeritav ala varustataud kõigi vajalike kommunikatsioonidega. Linnu tee transpordimaad laiendatakse, et sinna mahuks 3.0 m kergliiklustee ning kõik vajaminevad planeeritavad ja persp. trassid.

Planeeritaval alal kõrghaljastus puudub. Seetõttu on käesolevas planeeringus ette nähtud elamukruntide kõrghaljastamise rajamise nõue (lisaks põõsasrinne). Linnu tee äärsete kinnistute planeerimisel näha sinna ette haljastust.

Soovitav haljastusmaterjal seal: harilik pärn (*Tilia cordata*), suureleheline pärn (*Tilia platyphyllos*), harilik hobukastan (*Aesculus hippocastanum*), kask (*Betula*) ja harilik kuusk (*Picea abies*).

Oleme teadlikud, et müra ja heitgaaside normid on ületatud ja tellija kohustub informeerima sellest tulevasi kliente.

2. LÄHTEANDMED

2.1. Kehtiv maakasutus

Planeeritav ala paikneb 1 katastriüksusel:

Lõhe kü, registriosa nr.7333402, katastritunnus 65301: 013:0084.

Tegemist on maatulundusmaaga. Pindala 28 341 m².

Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve- vastavalt moodustatavate kinnistute tabelile detailplaneeringu joonisel DP-2.

2.2. Hoonestus ja rajatised

Planeeritaval alal hoonestus puudub. Vaadeldava maa-ala põhjaosa läbib killustikkattega juurdepääsutee, mis ühendab Rahula elamukvartalit Linnu teega. Teega kulgevad paralleelselt keskpinge maakaablid ning veetrass. Planeeritava ala lääneserva läbib paralleelselt Linnu teega

keskpinge õhuliin. Samas piirneb vaadeldav maa-ala osaliselt kuivenduskraaviga.

2.3. Haljastus

Planeeritud ala kujutab endast looduslikku rohumaad, kus kõrghaljastus puudub. Ala reljeef on suhteliselt tasane, väikese languga maa-ala kirdenurgast -(kõrgusmärk 38.00) - edelaserva (k.m. 35.70).

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUS.

3.1. Üldised planeerimispõhimõtted.

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad

Planeerimisseadusest. Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks.

Planeeringuga on lahendatud :

- krundijaotus ja krundipiirid s.h. vajalike katastriüksuste moodustamiseks.
- ehitusõigus sh. krundi kasutamise sihtotstarve.
- Haljastus ja heakorrastus
- teed, juurdepääsud, parkimine ja liikluskorralduse põhimõtted
- ehitustevahelised kujad, lubatud hoonestatud alad
- tehnovõrgud
- servituutide vajadus
- keskkonnakaitse abinõud

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtetega:

- Teedevõrgu kujundamisel on järgitud olemasolevat teedevõrku, et tagada igale krundile normaalne juurdepääs Ilumetsa teelt või planeeritavalt kvartalisiseselt teelt, v.a. kahele ridaelamule Linnu tee ääres, kuhu on ette nähtud üks ühine allasõit.
- Arvestatakse planeeritavate rajatiste ja tehnovõrkude asukohaga Linnu tee ääres. Linnu tee transpordimaad laiendatakse, et sinna mahuksid ära 3.0 m kergliiklustee ning kõik vajaminevad planeeritavad ja persp. trassid.
- Arvestatakse olemasoleva sadeveekraavi ja tehnovõrkudega ning planeeritavate trasside, -ja rajatiste asukohaga, lähtuvalt nende tehnilistest parameetritest.
- Tehnovõrkude lahendamisel piki Linnu teed on arvestatud varemkoostatud Küünisaare maaüksuse detailplaneeringu tehnovõrkude lahendusega.
- Tehnovõrkude lahendamisel on arvestatud naaberalade perspektiivse vajadusega.
- Kinnistatud kruntide sihtfunktsiooniks on elamumaa.

- Hoonestustingimustes on antud elamukruntide osalise kõrghaljastuse rajamise kohustus.
- Liiklusrüüa leevendamise abinõud.

3.2. Maakasutus ja territooriumi bilanss

Käesoleva tööga tehakse ettepanek planeeritavale alale 10 elamukrundi ja 3 transpordimaa krundi moodustamiseks. Kokku on planeeritaval alal 13 krunti.

Planeeritava ala maa bilanss sihtotstarvete järgi:

Elamumaa (E)	23 496 m ²
Transpordimaa (L)	4845 m ²

Planeeritava ala pindala: 28 341 m²

Elamukrunte ja maad läbivatele tehnovõrkudega aladele on määratud servituudid ja kitsendused vastavalt detailplaneeringu graafilisele osale mis kohustab krundi omanikku võimaldama trasside ehitust ja hilisemat hooldamist. Transpordimaale nähakse ette seadusjärgne kitsendus.

3.3. Kruntimine ja projekteeritud hooned

Maa-ala kruntimisel on arvestatud olemasolevate juurdepääsuteedega, looduslike tingimustega ja planeeritavate tehnovõrkudega planeeritaval alal ja täiendavatest tingimustest projekteerimiseks. Kruntimisel on arvestatud maa-ala jätkuva kuivendamise vajadusega ning 10 kV õhuliini kaitsevööndiga – 10.0 m kummalegi poole õhuliini.

Tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.1. Hoonete tulepüsivusklass min. TP3.

Kruntide maakasutuse sihtotstarve, kruntidel paiknevate ehitiste suurimad ehitusalused pinnad, suletud brutopind sihtotstarvete kaupa, suurim lubatud korruselisus ning suurim lubatud hoonete arv krundil vastavalt joonisele DP-2.

Käsitletavasse elamukvartalisse on planeeritud 4 ridaelamukrunti, 5 paarismaja krunti ning 1 üksikelamukrunt, mis tagaks teatava hoonestustiheduse ja arhitektuur-mahuliselt mitmekülgsema hoonestuse

Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded.

Pereelamu krundil võib max. paikneda 2 eraldiseisvat hoonet, neist üks elamu. Paariselamukrundil võib paikneda max. 3 hoonet, neist üks paariselamu. Ridaelamukruntidel võivad üksnes paikneda ridaelamud. . Hoonestusviis on lahtine. Elamud võib projekteerida max. 2-korruselisena. Ridaelamu lubatud suurim kõrgus – 10.0 m , Väikeelamu lubatud suurim kõrgus – 9.0 m.

Ühekorruselise abihoone max. H – 5.0 m. Ridaelamus võib max paikneda 5- boksi. Detailplaneeringu joonisel DP-2 on näidatud elamute soovituslik paigutus. Katuseharja suund risti või paralleelne krundi piiriga. Hooned rajada keldrita, sokli kõrgus maapinnast 30-50cm.

Välisviimistlus: vaba (v.a. palk).

Katus: katus horisontaalne, kahepoolne viilkatus, ühepoolne või eritasanditel ühepoolne, kaldenurgad: ridaelamutel - 0-10°; väikeelamutel 0-20°.

Katusekattematerjal ja fassaadimaterjalide süsteem peab ridaelamute puhul olema ühtne või üksteisele lähedane.

Hoonete edaspidise projekteerimise käigus tellida ehitusgeoloogilised uuringud.

3.4. Teed, liikluskorraldus ja vertikaalplaneerimine.

Juurdepääs planeeritavale alale lähtub Linnu teelt. Tegemist on 50.0 m laiuse teekaitsevööndiga ning 60.0 m laiuse sanitaarkaitsevööndiga kõrvalmaanteega (Lagedi-Kostivere T-11302), mis kujutab endast sisuliselt alevikusisest juurdesõiduteed ol. olevate elamuteni, vastavalt lisatud asukoha skeemile M 1:10 000. Maanteega piirneb vahetult tihehoonestatud Lagedi aleviku väikeelamurajoon. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on antud ala laiemalt reserveeritud elamuehituse otstarbeks, kus antud planeeritava ala hoonestusalused pinnad jääksid Linnu teest 30.0 m kaugusele ning jäävad osaliselt maantee teekaitsevööndisse. Peamine müraallikas on Lagedi-Kostivere maantee. Liikluspõhise olukorra välja selgitamiseks planeeringualal teostati liikluspõhise arvutused.

Liikluspõhine – OÜ Akukon poolt on koostatud töö: „Liikluspõhise põhjustatud müra tasemete hindamine”, kus liikluspõhise leevendavaks meetmeks on valitud piirkiiruse (90 km/h) vähendamine 50 km/h, mis oleks mõistlik lahendus liikluse rahustamiseks elamualal. Sellisel juhul oleks, lisaks liiklusohutusele, tagatud vastavalt Sotsiaalministri 04. märtsi 2002.a. määrusega nr.42 kehtestatud „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes” ette nähtud liikluspõhise ekvivalenttase kahekordse liikluspõhise kasvu juures. Autoliiklusest tingitud müra tasemete arvutustulemusena valmis antud töös 8 müra kaarti päevase ja öise ajavahemiku jaoks. Müra tasemete kaardid planeeritava olukorraga päevasele ja öisele ajavahemikule on toodud lisades 7327-A1...A8. Rahuldav müra tase kajastub kaartidel A7 ja A8, mis on vastavalt planeeritav olukord kahekordse liikluspõhise korral kiirusel 50 km/h päeval ja öisel ajal. Eelpool nimetatud töö tulemused on lisatud eraldi kaustana. Ehitise välispiirde heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada

transpordimüraga, vastavalt standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded”. Linnu tee äärde jäävate ridaelamute planeerimisel rakendada müravastaseid meetmeid: tänavapoolsete elu- ja magamisruumide välispiirde heliisolatsiooni indeks peab olema 30- 40 dBa, olenevalt kasutusele võetavatest müra vähendanise meetmetest ja hoonete asukohast. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

Arendaja kohustub rajama müratõkkebarjääri – analoogse

Küünissaare ja Mäeotsa detailplaneeringualadega.

Kvartalisisesse teedevõrgu kujundamisel on lähtutud olemasolevast teedevõrgust, et tagada igale krundile normaalne juurdepääs.

Juurdepääsud elamuteni tagatakse Ilumetsa teelt või planeeritavalt kvartalisiseselt teelt, v.a. kahele ridaelamule Linnu tee ääres, kuhu on ette nähtud üks ühine allasõit. Arvestatakse planeeritavate rajatiste ja tehnovõrkude asukohaga Linnu tee ääres. Linnu tee transpordimaad laiendatakse, et sinna mahuks 3.0 m kergliiklustee ning kõik vajaminevad planeeritavad ja persp. trassid. Riigimaanteel valgustusposti kaugus sõidutee äärest vähemalt 3.1 m, erandina 2.5 m (kraavi juures), sealjuures kaugus teepeenra välisäärest 1.5 m, erandina 1.0 m.

Tehnovõrkude lahendamisel piki Linnu teed on arvestatud varemkoostatud Küünissaare detailplaneeringu tehnovõrkude lahendusega.

Vastavalt teede lõigetele kujuneb Linnu tee sõiduosa laiuseks 7.0 m ja olemasoleva Rahula elamukvartalist lähtuva kõrvaltäna laiuseks 5.5 m. Ühel pool Ilumetsa teed paikneb 2.0 m laiune kõnnitee.

Elamukvartali 10.5 m laiuse kvartalisisesse tupiktee sõidutee laiuseks on ette nähtud 4.2 m ja min. külgvööndi laiuseks 3.15 m (eeldatav liiklussagedus alla 25 a/h, kiirusepiirang 20 km/h). Ilumetsa tee ristmikust vähemalt 10.0 m pikkusel sisetee lõigul näha sõidutee laiuseks vähemalt 6.0 m. Üleminek tavalisele sõidutee laiusele kaldenurgaga 1:10. Transpordimaa laius võimaldab paigutada insenervõrgud haljasribade ja kõnniteede alla. Teede ja planeeritavate kommunikatsioonidega ristumised lahendada konkreetsete ehitusprojektide järgi. Sõiduteed on maantee tüüpi, ilma äärekivideta. Haljasribad on projekteeritud keskelt lohku. Tupiktee otsa nähakse ette ümberkeeramisplats min. suurusega 12.0x12.0 m.

Vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti detailplaneeringu kooskõlastavale kirjale nr.60741 09.10.2006.a. nähakse teede ristmikel ette järgmised nähtavuskolmnurgad:

- Ilumetsa tee ristumisel Linnu teega – 10x130 m
- Ilumetsa tee ristumisel tupikteega – 10x60 m
- kergliiklustee ja sõidutee lõikumiskohal 12x15 m.

Riigimaantee teemaale ehitusloa taotlemisel esitada vastav projekt koos ehitusaegse liikluskorralduse projektiga.

Seda ala mitte varjata haljastuse ($H_{max} = 1.0$ m) ega läbipaistmatu piirdega.

Parkimine on lahendatud kruntidel. Vastavalt elamute parkimismääratistele nähakse ridaelamuboksi kohta keskmiselt 1.4 parklakohta, antud töös arvestada 2 parklakohta. Väikeelamu korteri kohta 2-3 parklakohta. Parklakohtade paiknemine ridaelamu kruntidel lahendatakse konkreetse hoone sidumisprojektiga. Teede ehitusprojektide koostamisel arvestada lühiajalise peatumise võimalusega teepervel, kruntide sissepääsude kõrval. Kõik teed kuuluvad asfalteerimisele. Täpsem teede lahendus antakse konkreetse tänava tööprojekti käigus. Teede planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega, mistõttu täiendavad mullatõid peale kasvukihi eemaldamise ei ole ette näha (alus põhjaline lubjakivi all). Elamukvartalite teede katte pind rajada natuke kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Teede põikkalle 0.025. Teedealune mullakiht kasutada ära kohalikuks täiteks. Osaliselt krundid planeerida kerge täitega (puude istutamise vajadusega). Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul. Sadeveed immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale.

3.5. Planeeritav haljastus ja heakord.

Planeeritaval alal kõrghaljastus puudub. Seetõttu on käesolevas planeeringus ette nähtud elamukruntide kõrghaljastamise rajamise nõue (lisaks põõsaserine, viljapuud). Selle nõudega saavutatakse suurem varjatus naaberkruntide ja võimalike tuulte eest. Linnu tee äärsete kinnistute planeerimisel näha sinna ette haljastust. Krundile nr.6 näha ette 7 puud, kruntidel nr.5,7-10 näha ette 10 puud. Ridaelamute kruntidel nr.1,2 ja 3 näha ette min. 15 puud ning krundil pos. nr. 4 näha ette 30 puud. Istutavate puude min. kõrgus – 1.5 m. Puude täiskasvanukõrgus peab olema min. 7.0 m. Soovitav haljastusmaterjal seal: harilik pärn (*Tilia cordata*), suureleheline pärn (*Tilia platyphyllos*), harilik hobukastan (*Aesculus hippocastanum*), kask (*Betula*) ja harilik kuusk (*Picea abies*).

Piirded rajada läbipaistvad. Esipiirded: puitlappidest, külgi piirded: puitlipp, PVC võrkaiaaga tugevdatud hekk ($H_{max} = 1.4$ m.). Krundi esipiire täiendada sokliga. Maantee äärde näha ette rajada

müra tõkkesein, mille parameetrid ja konstruktsioon täpsustuvad vastavalt müraprognoosile ja koostöös Mäeotsa ning Künissaares detailplaneeringualade arendajatega. Müra piire on ette nähtud rajada viimastega ühiselt maantee ja elamukruntide vahele kruntide piiri äärde. Kõik sõiduteed rajada asfaltbetoonkattega. Tänavavalgustus lahendatakse metallpostidel paiknevate kuplitega

3.6. Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetutud Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1 2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, osa 1. Linnaplaneerimine. Planeeritava alal või vahetus läheduses puuduvad peremeheta hooned. Turvalisust tõstab asjaolu, et planeeritav ala paikneb ehituslikult hõlmataval alal, naaberladele on kerkinud või kerkivad uued väikeelamud. Naabruses olevatest elamutest avanevad vaated planeeritavale alale. Kuriteoohu vähendavad inimlik mõõtkava ning territooriumi heakorrastatus ja rajatavad piirded. Süütamisriski vähendamiseks tuleb tõkestada kõrvaliste isikute juurdepääs prügikonteineritele. Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud ja klaasid ning tugevad seinakattematerjalid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste ohtu.

3.7. Keskkonnakaitse

Planeeritava alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik majandus-reoveed kuuluvad kanaliseerimisele. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteinerisse. Jäätmete käitlemine korraldada vastavalt jäätmehooldus eeskirja tingimustele. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba. Paralleelselt ehitustegevusega tuleb asuda haljastusskeemide väljatöötamisele ja konkreetsele haljastamisele. Detailplaneeringuga kavandatav lahtine hoonestus tagab paikkonna loodusliku ventilatsiooni. Lisanduv müra neutraliseeritakse rajatava haljastusega.

4. TEHNOVARUSTUS

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadeveed.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AS Elveso poolt väljastatud tehnilised tingimused nr.191/06, 15.05.2006.a. ja Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava, töö nr.296, OÜ Projektikeskus 14.07.2005.a. Antud VK lahenduses vaadeldakse kogu antud piirkonda laiemalt. Tööle on lisatud väljavõtte antud tööst M 1: 500. Planeeritava alal on VK trassid planeeritud piki teid ja tänavaid

Teedel, tänavatel on ette nähtud seadusjärgne kitsendus tehnovõrkude arendamiseks. Tehnovõrkudega servituudi vajadusega alad on kruntidel nr. 4, 7 ja 8. Tehnovõrkude lahendamisel piki Linnu teed on arvestatud varemkoostatud Künisaare maaüksuse detailplaneeringu tehnovõrkude paigutusega, Tehnogen OÜ (tegemisel). Künisaare detailplaneeringus on täpsustatud varemplaneeritud survekanalisatsiooni trassi asukohta, koostaja Eesti Veevärk, 2005.a.

Veevarustus:

AS Elveso on nõus lubama Lagedi alevikus asuva Lõhe kinnistule ühisveevärgist vett 18.0 m³/d peale piirkonda Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava järgsete veevarustuse torustike väljaehitamist piirkonna arendaja AS-i Vensen poolt.

Liitumispunktiks ühisveevärgiga jääb uute planeeritavate kinnistute piirist kuni 1.0 m väljapoole jääv sulgarmatuur.

Vastavalt arengukavale on piirkonna veevarustus ette nähtud lahendada Linnu teele rajatava veetorustiku baasil. Piki Ilumetsa teed kuni Linnu teeni on rajatud veetorustik PE 110, mis lähtub Rahula detailplaneeringualt. Veetorustikud kuuluvad ringistamisele naaberalade veetorustikega, mis kindlustaks vajaliku reservi tulekustutuseks ja tarbeveele. Torustike lõplik asetus ning horisontaalne sidumine määratakse ehitusprojekti järgmises staadiumis.

Tuletõrjerveevarustus lahendatakse maapealsete hüdrantidega.

Tuletõrjehüdrandid paigutatakse tänavate ristmikele või nende lähedale.

Tuletõrjehüdrantide vahekaugus arvutuslikult 150 m.

Kanalisatsioon AS Elveso on nõus vastu võtma Lõhe kinnistu detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 18 m³/d peale piirkonda Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava järgse kanalisatsioonitorustike ja eelvoolu väljaehitamist Loo liitumispunkti piirkonna arendaja AS Vensen poolt. Liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga jääb uute plan. kinnistute piirist kuni 1.0 m väljapoole jääv vaatluskaev.

Planeeritavalt alalt juhitakse reovesi piki kvartalisisest teed ja läbi kahe planeeritava elamukrundi isevoolselt detailplaneeringuala edelanurka ja teise haruna piki Ilumetsa teed (algusega Rahula elamukvartal) Linnu teeni. Edasi suundub reovesi, vastavalt arengukavale, rajatavasse reovee survecumplasse Lohu tn. pikendusel.

Sadeveed.

Maa-ala sadevete lahenduse aluseks on Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava, kuivendus- ja sajuvete eesvoolude plaan SK-3, töö nr.296, OÜ Projektikeskus 24.04.2005.a. Vastavalt

eelpoolnimetatud tööle suunatakse Lõhe kinnistu detailplaneeringuala sadeveed Linnu tee äärsesse kuivenduskraavi.

Antud tööle on lisatud Harju Maaparandusbüroost saadud kuivendusvõrgu skeem. Liigniiskuserioodil tekkiva sadevee ärajuhtimiseks rajatakse piki planeeritavaid teid, tänavaid ja piki maa-ala lõunapiiri дренаazitorustik, millega ühendatakse olemasolevad läbilõigatavad drenid. Kasutada filterkangaga kaetud perforeeritud plasttorusid. Ümber hoonete rajada дренаaz. Planeeritavale trassile, mis läbib elamukrunte nähakse ette servituudi vajadusega ala.

4.2. Gaasivarustus, soojavarustus

Elamukvartali soojavarustus on planeeritud lahendada gaasikütuse baasil. Gaasikatelde kasutamine keskkütteks ja soojaveevarustuseks on keskkonnasõbralik.

Detailplaneeringu alale on reserveeritud hoonete gaasivajaduse rahuldamiseks jaotustorustikud piki siseteid ja- tänavaid, kruntide piiride ja sõiduala vahele, hargnemisega igale tarbijale. Tarnetorustikele näha ette enne kruntide piire maa-aluste sulgseadmete paigaldamine, millised jäävad gaasi müüja ja tarbija vahelisteks liitumispunktideks. Detailplaneeringuala gaasivarustustorustik on ette nähtud piki Linnu. Gaasitorustiku diameetreid antud etapil ei ole määratud. Vajalikud toru läbimõõdud arvutatakse järgmises projektstaadiumis, kui on täpsustunud konkreetsed gaasitarbed. Gaasitorustik rajatakse maa-alusena. Paigaldussügavus 0.8-1.0 m. Teede, sademevete torujuhtmete ja gaasitrassi ristumised lahendada konkreetsete tööprojektide järgi, olemasolevaid kõrgusi arvestades. Gaasitorustike montaaži võib teostada ainult kehtivat gaasiehituse litsentsi omav ehitusorganisatsioon vajalike kooskõlastustega projektdokumentatsiooni järgi.

4.3. Elektrivarustus ja side

Lõhe kinnistu detailplaneeringuala elektrivarustuse lahendamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond väljastanud tehnilised tingimused Nr.85195 19.04.2006.a.

Elektrienergiaga varustamine näha ette planeeritud kruntide piiridele paigaldatavatest liitumiskilpidest toitega olemasolevast "Ilumäe" 10/0.4 kV alajaamast 0.4 kV kaabelliinidega. Nähakse ette kaabelliini sidumine "Kivikalme" 0.4 kV kaablivõrguga. Lagedi-Kostivere mnt. äärde kinnistu pikkuses nähakse samuti ette 0.4 kV kaabelliin. OÜ Jaotusvõrk asendab olemasoleva 160 kVA trafo 400 kVA trafoga ja tugevdab 0.4 kV latistust. Planeeritav 0.4 kV elektrivõrk on planeeritud kaabelliinidega, ringliin transiitkilpidesse. Transiitkilpide kõrvale on planeeritud

liitumiskilbid. Igale krundile on oma arvesti koht. Kohad on planeeritud kruntide vahetus läheduses.

Igale planeeritavale korterile on arvestatud vähemalt 3L 16 A. Kui töö käigus selgub, et on vajalik enam, on see võimalik lahendada.

Planeeritaval alal:

35 korterit: 35x (3x16 A)

Joonisel DP-3 paiknevad teede iseloomulikud lõiked koos tehnovõrkudega. Vastavalt AS Elpec keskpinge õhuliini ümberehitusprojektile joonis nr. T51047-EL-2, kuulub osaliselt demonteeritav 10 kV õhuliin asendamisele maakaabliga. Piki Linnu teed planeeritud tehnovõrkude koridoris on reserveeritud maa-ala keskpinge maakaabli paigaldamiseks.

Välisvalgustus

Välisvalgustuse kaabel on ettenähtud paigaldada kõige sõidutee poolseima kaablina, vastavalt TEEDE LÕIKELE joonisel DP-3.

Lülituskilp on planeeritud alajaama juurde. Välisvalgustite mastidena on ettenähtud kasutada metallmaste.

Sidevarustus

Elamute telefoniseerimine lahendatakse omanike soovi korral vastavalt Elioni Ettevõtte AS tehnilistele tingimustele. Välisvõrkude planeerimisel on reserveeritud maa-ala võimaliku sidetrassi ehituseks elamutesse tulevikus. Nähakse ette maakaabliga või sidekanalitoruga sisestuse igale planeeritavale elamule, ridaelamutes igale boksile.

4.4 Tuleohutuse tagamine.

Rajatavad hooned peavad olema min. tulepüsivusklassiga TP3.

Tuleohutuskujad hoonete vahel on tagatud, mistõttu tulemüüri rajamise vajadus puudub. Tuletõrjehüdrandid (arvutusliku kasutusraadiusega

150.0 m) asuvad tänavaristmikel torustikul PE de min. 110 mm, PN 10.

Tuletõrjehüdrandid on maapealsed, Tallinna tüüpi, soojustatud ülaosaga, DN 100. Arvestuslik tulekustutuse vooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Koostas: arhitekt Tõnis Sirp

Tel. 56 67 63 59