

III PLANEERIMISLAHENDUS

1. PLANEERIMISE EESMÄRK

- kinnistu jagamine üheteistkümneks eraldi elamukrundiks;
- planeeritaval alal maakasutuse korrastamine;
- ehitusõiguse andmine maa-alal moodustatavatele kruntidele;
- tehnovõrkude lahendused;
- liiklus- ja parkimistingimuste lahendused;

2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIMINE

Planeeritaval alal jagatakse olemasolev „**Potteri**“ kinnistu üheteistkümneks eraldi elamukrundiks. Krundid on planeeritud põhiliselt lõunasuunalistena. Liikluse lahendamiseks ja juurdepääsu tagamiseks kõikidele kruntidele on planeeritud transpordimaa. Andmed kruntimise kohta vt. tabel nr. 2 “Kruntide moodustamine”(joonis nr.4).

3. PLANEERITAVA ALA MAA BILANSS

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
E	ELAMUMAA	17657m ²	88,3%
L	TRANSPORDIMAA	2061m ²	10,3%
Ü	ÜLDMAA	278m ²	1,4%
	KOKKU	19996m ²	100%

4. HOONESTUSKAVA

Planeeritaval alal on antud moodustuvatele kinnistutele ehituskeelualad. Planeeritud kinnistutel lubatud hoonete arv on 1+1, omavahel blokeerituna on soovituslik. Hoonestusviis on lahtine.

Projektdokumentatsioon uutele kinnistutele elamute ehitamiseks koostatakse eraldi vastavalt Rae Vallavalitsuse poolt väljastatavatele projekteerimistingimustele.

Detailplaneeringuga on antud kinnistutele võimalikud ehitusalad.

Andmed kruntide ehitusõiguse kohta vt. tabel nr. 3 "Kruntide ehitusõigus" (joonis nr.4).

5. ARHITEKTUURINÕUDED

Elamute projekteerimisel tuleb arvestada lähiümbruse arhitektuurse keskkonnaga, mille moodustavad lihtsate mahtudega hooned. Samuti tuleb arvestada Pirita jõega ja pinna- se reljeefiga, mis on langusega jõe poole. Antud piirkonna hoonestusviis on lahtine, hoonete maksimaalne lubatud kõrgus 10m, katusekalle 30 - 45 kraadi.

Hoonete harja suund on paralleelne või risti juurdepääsuteega.

Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Kruntide ümber rajatavate piirete vajadus ja nende kujundus tuleb eelnevalt kooskõlastada valla arhitektiga.

6. SERVITUUTIDE VAJADUS

Planeeritaval alal on krundil pos. nr.2 sadevete torustiku servituut (2m) võrguvaldaja kasuks. Sadevete torustik suubub Pirita jõkke.

Krundil pos. nr.7 on veetorustiku servituut (4m) tulevikus naaberkinnistule („Luha“) veetorustiku ringistamiseks.

7. HEAKORRASTUS JA HALJASTUS

Planeeritaval alal on ette nähtud kõikidel kruntidel koht prügikonteineritele. Prügikonteinerid on paigutatud sissesõidutee äärde, kruntide tänavapoolsesse ossa. Olmeprügi kogutakse konteineritesse, mille äraveo kohta on sõlmitud leping vastava asutusega. Orgaanilised jäätmed komposteeritakse tarbeaia osas.

Elamukruntide haljastuse osas on soovituslik rajada elamute ümbrusse iluaed. Kuna planeeritud kruntidel puudub kõrghaljastus, siis on soovituslik seda rajada.

8. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneerimisprojekti on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab hoonete ehitamise tulepüsivusklassis TP - 3. Arvestatud on tuletõrje - ja sanitaareeskirjadega.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud vähemalt kolmest küljest.

Tuletõrje veevarustuseks on ette nähtud veevõte Pirita jõest. Jõest väljavõte on ette nähtud veevõtu kaevuga ϕ 1,0 m toruga ϕ 200mm jõkke ühendus. Juurdepääs veevõtu

kohale(joonisel antud servituudiala) peab olema vaba ja aastaringsest kasutuskõlblikus seisukorras.

Hoonete min. tulepüsivusklass vt. tabel nr.4 "Kruuntide ehitusõigus" (joonis nr.3).

9. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS , VERTIKAALPLANEERIMINE

Autotranspordiga juurdepääs kruntidele on ette nähtud planeeritud juurdepääsuteega, mille lõpus on antud ümberpööramise võimalus. Arvestatud on teenindusliikluse juurdepääsuks vajalike parameetritega.

Detailplaneeringu mahus on antud teede telgesid pidi planeeritud teepinna kõrgusmärgid ja teede pikikalded. Samuti on antud põhilised teede põiklõiked koos insenervõrkude paigutusega. Vt. Insenervõrkude koondplaan (joonis nr. 5).

Autode parkimine on ette nähtud omal krundil vastavalt normidele.

Planeeritavale kinnistule olemasolev juurdepääsu tee rekonstrueerida. Samuti kindlustada naaberkinnistutele ehituse käigus olemasoleva juurdepääsu tee korrasolek ja takistusteta kasutamise võimalus. Veetorustiku rajamisel piki olemasoleva juurdepääsu tee peenart, tagada peale tööde lõpetamist teepeenra heakorrasus.

10. SOOJAVARUSTUS

Planeeritavatel kinnistutel projekteeritavate elamute soojavarustus on ette nähtud lokaalsena nii tahkel kui ka vedelkütusel.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

pos. nr	ehitise liik/ aadress	normatiivne arvutus	normatiivne parkimis- kohtade arv	planeeringus ette- nähtud parkimiskohtade arv krundil
1	ELAMU	1 parklak. elanikele 1 parklak. külalistele	2	2
2	ELAMU	1 parklak. elanikele 1 parklak. külalistele	2	2
3	ELAMU	1 parklak. elanikele 1 parklak. külalistele	2	2
4	ELAMU	1 parklak. elanikele 1 parklak. külalistele	2	2
5	ELAMU	1 parklak. elanikele 1 parklak. külalistele	2	2
6	ELAMU	1 parklak. elanikele 1 parklak. külalistele	2	2
7	ELAMU	1 parklak. elanikele 1 parklak. külalistele	2	2
8	ELAMU	1 parklak. elanikele 1 parklak. külalistele	2	2
9	ELAMU	1 parklak. elanikele 1 parklak. külalistele	2	2
10	ELAMU	1 parklak. elanikele 1 parklak. külalistele	2	2
11	ELAMU	1 parklak. elanikele 1 parklak. külalistele	2	2

KOKKU

22

22

IV INSENERVÕRGUD

1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Harju maakonna, Rae valla, Lagedi aleviku planeeritava **Potteri** kinnistu veevajadus on ca 7,0 – 8,0 m³/d; 2,0 l/s. ja see täpsustatakse konkreetsete ehitiste tehniliste tingimustega. Vajalik tuletõrjevee vooluhulk on 5 l/s.

Vastavalt AS ELVESO poolt väljastatud vee tehnilistele tingimustele on planeeritavatele kinnistutele vett võimalik saada olemasolevast ühisveevärgist. (Vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele ning Rae valla alevike ja külade veevarustuse arenguprojektile kuni aastani 2015).

Vett saadakse puurkaevust Nr.1000. Kinnistute varustamiseks veega on vaja rajada veetorustik kuni olemasoleva torustikuni Betooni ja Posti tn. nurgal. Vaba veerõhk ühenduspunktis on minimaalselt 2,0 bar. Vt.Veevarustuse skeem (joonis nr.6).

Planeeritava kinnistu veetorustik on planeeritud tulevikus ringistada. Vt. Insenervõrkude koondplaan (joonis nr.5).

Enne tööprojekti koostamist taotleda omanikul AS-ilt ELVESO konkreetset liitumise eeltingimused planeeritud kinnistute liitumiseks.

Kanalisatsioon on planeeritud lahendada plast-kogumismahutitega V=10m³. Kogumismahutite asukoht kruntidel on antud orienteeruv. Täpne asukoht määratakse igal krundil krundi hoonestusprojektiga.

Kuna tulevikus on ette nähtud viia ühisesse kanalisatsioonivõrku kogu Lagedi alevik, siis on täiendavalt antud perspektiivne kanalisatsioonitorustik, mis paigaldatakse üheaegselt vee- ja дренаazitorustikuga.

Tuletõrje veevarustuseks on ette nähtud veevõtte Pirita jõest.

Kinnistu transpordimaa-alale on planeeritud дренаaz, kuhu juhitakse ka kruntidelt tulev sadevesi. Drenaazitorustik suubub Pirita jõkke.

2. ELEKTRIVARUSTUS

Harju maakonna, Rae valla, Lagedi aleviku, **Potteri** kinnistu detailplaneering annab ehitusõiguse 11 väikeelamu püstitamiseks.

Väikeelamute ja planeeritava ala elektrihoormuse määramisel on neis arvestatud järgmise elektrifitseerimise astmega :

- elektripliit
- elektriline soojaveevarustus
- 50 % ulatuses elekterküte (nn valveküte)
- 50 % ulatuses elektrikeris

Ühe väikeelamu suuruseks on võetud 170 m² suletud brutopinda. Ehitatav tee on ette nähtud valgustada.

Arvutustulemused on toodud tabelis ET1.

tabel ET1

Jrk.nr.	nimetus	ühik	hulk	koormus (kW)	märkusi
1	väikeelamu	tk	11	94	a' 170 m ²
2	välisvalgustus	obj	1	1	
3	kokku			95	

Ala elektrivarustuseks tuleb ehitada trafoalajaam, trafoalajaamu toitev 10 kV liin ja väikeelamuid toitvad 0,4 kV liinid.

Trafoalajaam on kavandatud ehitada mastalajaamana või siis nn trafobox, kus trafo asub maas, trafolüliti aga mastil.

Trafoalajaama toitev 10 kV liin on kavandatud ehitada õhuliinina toitega olemasolevalt 10 kV liinilt (35 kV õhuliini mastidel).

Trafoalajaam ja 10 kV õhuliin ehitatakse planeeritava kinnistu ja naaberkinnistu piirile, kooskõlastus naaberkinnistu omanikuga on olemas.

Elamuid toitvad 0,4 kV liinid on kavandatud ehitada kaabelliinidena koos transiit- ja liitumis-kilpidega.

Olemasolev ala läbiv, 0,4 kV õhuliin likvideeritakse, viies olemasolevate tarbijate toite üle uuele alajaamale.

Kõik elektrivarustuse väljaehitamisega seotud tööd teeb või korraldab nende tegemist Eesti Energia AS Jaotusvõrk elektri ühendusmaksu arvel.

Olemasoleva liini ümbertõstmisega seotud kulud katab kinnisvaraarendaja.