

SELETUSKIRI

1. Koostamise alused

- Rae vallavolikogu otsus nr.166, 02.12.2003.a. detailplaneeringu algamisest
- Rae vallavolikogu korraldus nr.672, 18.06.2009.a. – lähteseisukohtade detailplaneeringu kinnitamine
- Detailplaneeringu koostamise leping
- Huvitatud isiku avaldus
- Teised kehtivad õigusaktid: Planeerimisseadus, Looduskaitseadus, Veeseadus, Asjaõigusseadus, Teeseadus, Metsaseadus, Vabariigi Valitsuse määrus „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”

2. Lähtematerjalid

- Rae valla kehtiv ja menetletav üldplaneering
- Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

3. Tehtud uuringud

- Geodeetiline alusplaan, koostaja OÜ Maamöödukeskus, mõõdistatud mais 2003.

4. Eesmärk

Käesolev detailplaneerimisprojekt käsitleb Lagedi alevikus ja Karla külas asuva Jüri tee 51 kinnistule ehitusõiguse seadmine ja maakasutuse sihtotstarbe muutmine ning Pirita jõe ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeritav ala hõlmab kokku ca 2,5 ha.

Kinnistu praegune sihtotstarve on maatulundusmaa. Kehtiva üldplaneeringu järgi ja menetluses oleva detailplaneeringu järgi on tegemist elamumaaga. Käesolev planeeringuga on ette nähtud kinnistu jagamine 2 elamumaa krundiks ning neile ning ehitusõiguse määramine ja teenindavateks liiklusmaa ja sotsiaalmaa kruntideks. Käesolevaks ajaks on ümbruskonnas välja kujunenud üksikelamute piirkond ning välja ehitatud olulised infrastruktuurid. Olemasolev väljakujunenud ehitusjoon on ümbruskonna kruntidel 40-50m Pirita jõest. Seetõttu on põhjendatud käesoleva planeeringuga tehtud ettepanek tihendada ala uute üksikelamutega ning ehituskeeluvööndi vähendamine.

5. Olemasolev olukord

Planeeritava alal olevad kinnistud	JÜRI TEE 51 kinnistu (65301:003:0255), 2,12 ha Maatulundusmaa -100%;
Planeeritavale alale juurdepääs	Riigimaanteelt 11112 Lagedi-Jüri tee (65301:003:0264) läbi Kaasiku kinnistu (65301:003:0256)
Planeeritav ala piirneb	Kaasiku kinnistu (65301:003:0256), Elamumaa 100% Jüri tee 53a kinnistu (65301:003:1590), Elamumaa 100% Jüri tee 55 kinnistu (65301:003:1480), Elamumaa 100% Jüri tee 55b kinnistu (65301:003:0023), Maatulundusmaa 100% Reformimata riigimaa
Geodeesia	topo-geodeetiline plaan, M 1:500, 2003.a. koordinaadid L-Est'97, kõrgused Balti süsteemis, maapinna reljeef kirde-edelasuunalise langusega, absoluutsed kõrgused vahemikus 34,11 – 36,39
Planeeritava alal olevad hooned	Tulekahjus hävinud puhkemaja vundament.
Planeeritava alal olevad teed	Puuduvad
Planeeritava alal olevad tehnovõrgud	Side kaabelliin
Rohelised alad, keskkonnakaitse	maa-ala on lage, kinnistu kaguküljel piki juurdepääsuteed Härjapea kinnistule asub puuderida maa-alale ulatub Pirita jõe veekaitsevöönd 10m; piiranguala 100m
Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised	Ala paikneb osaliselt ehitismälestiste, Peetrimõisa mõisa mõisaansamblisse kuuluvata hoonete (reg. 14642, Peetrimõisa mõisa laut I, reg. 14642, Peetrimõisa mõisa laut II, reg. 14644, reg. 14642, Peetrimõisa mõisa valitsejamaja) ühises kaitsevööndis.

6. Planeeringuga kavandatav

6.1. Planeeringu põhimõtted

Kontaktvööndist

Planeeritav ala asub Rae vallas Lagedi alevikus ja Karla külas ning hõlmab Jüri tee 51 kinnistut ja juurdepääsuteed.

Planeeritav ala piirneb idast Pirita jõega. Ala ümbritsevad 0,4-2ha suurusel elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, vahetus läheduses jõe vastaspoolel ja planeeritavast alast lõunapoole jäävad endised aianduskooperatiivid. Planeeritav ala ja on osaliselt Rae valla üldplaneeringu järgselt kaitsemetsaga kaetud ala. Pirita Jõe org kuulub sinivõrgu alasse.

Kinnistu paikneb Pirita jõe ääres selle vasakul kaldal. Kalda ääres on maapind kõrgem Poole krundi pinnast hõlmab looduslik rohumaa, pool on metsamaad, vähemal määral on muud maad ja veealust maad. Osaliselt paikneb krundil vana jõesäng, mistõttu on pinnas kohati vesine. Krundi piiridel on pinnasevete ärajuhtimiseks rajatud kraavide süsteem.

Keskkonna seisundit võib lugeda heaks. Pool krundist on metsane. Müratase on madal, kinnistu jääb maanteest ca 150m kaugusele, maantee on vähe sõidetav.

Planeeritavat ala teenindavad infrastruktuurid - kool, kauplused jm. paiknevad ca 2km kaugusel Lagedi alevikus, ning 3km kaugusel Jüri alevikus. Elektriliinid paiknevad naaberkinnistul. Veevarustus puudub. Juurdepääs toimub läbi Kaasiku maaüksuse. Olemasolev juurdepääsutee on kõva kattega. Kinnistut läbib sidekaabel.

Kinnistul paikneb tulekahjus hävinud puhkemaja vundament.

Muinsus- ja riigikaitse objekte käsitletaval alal ei paikne. Planeeritaval alal paiknev mets liigitub vastavalt Rae valla üldplaneeringule kaitsemetsa kategooriasse.

Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva ja menetletava üldplaneeringu järgi on tegemist elamumaaga, seega vastab kavandatav lahendus üldplaneeringule.

6.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid

Kruntide ehitusõigus ja servituutide vajadused on toodud tabelis "Kruntide ehitusõigus" ja joonisel 3.

Kruntide ehitusõigus

Pos nr	Krundi planeeritud suurus	Ehitusalune pind	Hoonete maks. korruselisus	Hoonete maks. kõrgus	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve (vastavalt katastrirühkuse liigile)
1	6313 m ²	300 m ² , sh. abihoone 40 m ²	elamu 2, abih. 1	Elamu 9m, Abihoone 6 m	2, sh. 1 elamu	E 100 %
2	3638 m ²	300 m ² sh. abihoone 40 m ²	elamu 2, abih. 1	Elamu 9m, Abihoone 6 m	2, sh. 1 elamu	E 100 %
3	856 m ²	-	-	-	-	L 100%
4	10393 m ²	-	-	-	-	Üm 100%

Käesoleva planeeringuga on kinnistu ette nähtud jaotada 2 üksikelamukrundiks (sihtotstarve elamumaa - EE) suurusega suurusega ca 3638m² ja 6338m² ning jõeäärne osa sotsiaalmaakrundiks suurusega 10393 m² (sihtotstarve Üm). Sotsiaalmaa krundile seatakse kogu ulatuses isiklik kasutusõigus Rae Valla kasuks valla elanikele ala läbimiseks, kohapeal viibimiseks ja juurdepääsuks jõe äärde päikesetõusust loojanguni. Juurdepääsuks kruntidele luuakse 831m² suurune liiklusmaa krunt. Elamukrundid on ette nähtud hoonestada ühepereelamutega, sotsiaalmaa krundile ehitusõigust pole ette nähtud.

Kahe kinnistu vahele on ette nähtud min 10m laiune ehituskeeluala mõlemale poole piiri. Pirita jõe äärsetel kruntidel paaikneb 50 m laiune ehituskeeluala jõe keskmisest veepiirist. Samuti paikneb neil kruntidel 4 m laiune kallasrada ja 10 m laiune veekaitsevöönd.

Arhitektuurinõuded

Hoonete välisviimistlus (elamu ja abihoone)	Hoonete seinapinna domineeriva välisviimistlusmaterjalina (80%) on ette nähtud kasutada puitu. Hoonete välisviimistluses peavad domineerima looduslikud toonid. Keelatud on rõhutatult argessiivsed ja pretensioonikad vormid ja materjalid, samuti iminteerivad materjalid. Elamu ja abihoone ühel krundil peavad moodutama tervikliku grupi.
Harja suund	Vaba
Katuse kalle ja harja tüüp	40°-45° viilkatus
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	Elamu kuni 9,0m, abihoone kuni 6,0m, soklijoone kõrgus 0,3 – 0,45 m maapinnast

Hoonete suurim lubatud korruselisus	Elamu 2 korruseline (põhikoorus + katusekorrus), abihoone 1 korrus
Krundi piirded	Tänaava ääres läbipaistev puitlattedest või -lippidest aed max kõrgusega 1,5 m. Soklijoone kõrgus maapinnast on 0,3- 0,5m. Kruuntide vahelise piirdena võib kasutada võrkaeda

Planeeritud hoonete arhitektuur peab olema olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav, kõrgetasemeline ja moodustama käesoleval planeeringualal ühtse terviku.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud soovitatav ehitatavate hoonete paiknemine krundil, juurdepääsud hoonetele ja parkimisvõimalus.

Ehitiste vahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi 27. oktoobri 2004.a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded." Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 mis tuleb määrata projekteerimise käigus.

Planeeringualale ehitatavate hoonete võimalikud ehitise kasutamise otstarbed on vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" järgnevad:

- Üksikelamu (**11101**);
- Elamu, talu, majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (**12744**);

6.3 Haljastus, keskkonnakaitse, muinsuskaitse

Haljastus

Kruuntidele jääv mets ning kaldaäärne haljastus säilitatakse maksimaalselt looduslikuna. Kõrghaljastus peab säilima kruntidel 70% ulatuses. Elamute ümbrusesse on ette nähtud istutada täiendavat kõrghaljastust. Jõeäärne ala on kavandatud sotsiaalmaana, kuhu on tagatud juurdepääs liiklusmaa kaudu.

Vertikaalplaneerimine

Säilitada olemasolev maapinna kõrgus. Täitmisel ei tohi takistada kõrgemalt madalamale voolavat sademevett. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projektiga. Teed ja platsid kaetakse graniitkillustikuga või betoon tänavakiviga. Hoovis rajatakse teedest ja platsidest vabale alale muru. Kuna kogu planeeritav ala on käesoleval hetkel suhteliselt tasase profiiliga kasutatakse vertikaalplaneerimisel ära olemasolevat pinnareljeefi.

Keskkonnakaitse

Planeeringuala paikneb osaliselt Pirita jõe kalda piiranguvööndis (100m veepiirist, vastavalt Looduskaitseaduse §37) ja Pirita jõe oru sinivõrgu alas. Sinivõrgu

toimimise tagamiseks on olemasolev haljastus kavas säilitada. Elamukruntide suurused - 0.36 ja 0.63 ha - ning nende piirid on kavandatud lähtudes looduslikest vormidest. Kruntidele jääv mets ning kaldaäärne haljastus säilitatakse maksimaalselt looduslikuna. Kõrghaljastus peab säilima kruntidel 70% ulatuses. Elamute ümbrusesse on ette nähtud istutada täiendavat kõrghaljastust. Jõeäärne ala on kavandatud sotsiaalmaana, kuhu on tagatud juurdepääs liiklusmaa kaudu.

Looduskaitseaduse §37. Ranna ja kalda piiranguvöönd :

(1) Ranna või kalda piiranguvööndi laius on:

- 1) Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit;
- 2) üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil ning veejuhtmel 100 meetrit;
- 3) kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul, kanalil, veejuhtmel, välja arvatud drenid ja kollektorid, ning allikal 50 meetrit.

(2) Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie.

(3) Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- 1) reoveesette laotamine;
- 2) matmispaiga rajamine;
- 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- 4) ilma kehtestatud detailplaneeringuta maa-ala kruntideks jagamine;
- 5) maavara ja maa-ainese kaevandamine;
- 6) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Planeeringualale ulatub Pirita jõe ehituskeeluvöönd (piiranguvööndi piirini 100 m veepiirist, vastavalt Looduskaitseadusele §38). Käesoleva planeeringuga on tehtud ettepanek Pirita jõe ehituskeeluvööndit vähendada 50 meetrini veepiirist. Ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud, kuna lähiümbruses paikevatel elamumaadel (Atleedi tee, Jõetiiru tee) väljakujunenud ehitusala kaugus jõepiirist on juba 40-50m. Samuti ei eelda planeeritaval alal ehituskeeluvööndi vähendamine metsa mahavõtmist, ehitusala on võimalik kavandada metsalagendikele.

Looduskaitseaduse § 38. Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

(1) Ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on:

- 1) mererannal Narva-Jõesuu linna piires ja meresaartel 200 meetrit;
- 2) mererannal, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 100 meetrit;
- 3) linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal (edaspidi tiheasustusalal) 50 meetrit, välja arvatud käesoleva lõike punktis 5 sätestatud juhul;
- 4) üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit;
- 5) allikal ning kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 25 meetrit.

(2) Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.

(3) Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

(4) Ehituskeeld ei laiene:

- 1) hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse;
- 1¹) tiheasustusalal ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;
- 2) kalda kindlustusrajatisele;
- 3) supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele;

- 4) maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;
5) olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;
6) piirdeaedadele.

(5) Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

- 1) pinnavee veehaarde ehitisele;
- 2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;
- 3) ranna kindlustusrajatisele;
- 4) hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;
- 5) kalakasvatusehitisele;
- 6) riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse ehitisele;
- 8) tehnovõrgule ja -rajatisele;
- 9) sillale;
- 10) avalikult kasutatavale teele ja tänavale;
- 11) raudteele.

(6) Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

(7) Ehitamisele kaitsealal kohaldatakse käesolevas peatükis sätestatud, kui kaitse-eeskirjaga ei ole sätestatud teisiti.

Planeeringualale ulatub Pirita jõe veekaitsevöönd (10m veepiirist, vastavalt Veeseaduse §29).

Veeseaduse §29 Veekaitsevöönd:

(1) Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd.

(RT s 24.01.96 nr. 130 jõust.29.02.96 - RT I 1996, 13, 240)

(2) Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on:

1) Läänemerele, Peipsi, Lämmi- ja Pihkva järvel ning Võrtsjärvel – 20 m;

2) teistel järvedel, veehoidlatel, jõgedel, ojadel, allikatel, peakraavidel ja kanalitel ning maaparandussüsteemide eesvooludel – 10 m;

3) maaparandussüsteemide eesvooludel valgalaga alla 10 km² – 1 m.

(RK s 14.04.2004 jõust.01.05.2004 - RT I 2004, 28, 190)

(3) Tavaline veepiir on käesoleva seaduse tähenduses maakatastri kaardil märgitud veekogu piir.

(RK s 14.04.2004 jõust.01.05.2004 - RT I 2004, 28, 190)

(4) Veekaitsevööndis on keelatud:

1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;

2) puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;

3) majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine;

4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel keskkonnateenistuse igakordsel loal. (RK s 14.04.2004 jõust.01.05.2004 - RT I 2004, 28, 190)

Alal on Pirita jõe kallasrada laiusega 4,0m, arvestatuna kaldajärsaku servast.

Veeseaduse § 10. Kallasrada:

(1) Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba.

(RT s 24.01.96 nr. 130 jõust.29.02.96 - RT I 1996, 13, 240)

(2) Kallasraja laius on:

1) laevatatavatel veekogudel 10 meetrit;

2) teistel veekogudel 4 meetrit;

3) suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib

vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda. (RT s 24.01.96 nr. 130 jõust.29.02.96 - RT I 1996, 13, 240)

(3) Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara.

(RT s 24.01.96 nr. 130 jõust.29.02.96 - RT I 1996, 13, 240)

(4) Avalikult kasutataval veekogul puudub kallasrada:

1) sadamas;

2) tootmisvee veehaarde vähimas võimalikus teeninduspiirkonnas;

3) enne asjaõigussaaduse (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 17, 95; 78, 523; 2004, 20, 141) jõustumist õiguspäraselt kallasrajale püstitatud ehitisel;

4) hüdrograafiateenistuse ja seirejaamaehitisel;

5) kalakasvatusehitisel;

6) hüdroelektrijaama vähimas võimalikus teeninduspiirkonnas. (RK s 14.04.2004 jõust.01.05.2004 - RT I 2004, 28, 190)

(5) Käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud juhtudel peab kallasraja sulgeja kinnise territooriumi tähistama ja võimaldama kinnisest territooriumist möödapääsu. (RK s 14.04.2004 jõust.01.05.2004 - RT I 2004, 28, 190)

(6) Vähima vajaliku teeninduspiirkonna määramine toimub läbi detailplaneeringu, mis kooskõlastatakse asukohajärgse maakonna keskkonnateenistusega. (RK s 14.04.2004 jõust.01.05.2004 - RT I 2004, 28, 190)

Looduskaitseaduse § 36. Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine:

(1) Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal veeseaduse (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352) § 10 tähenduses.

(2) Kohalikud omavalitsused on kohustatud üld- ja detailplaneeringuga tagama avalikud juurdepääsuvõimalused kallasrajale.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- kinnipidamine seadusjärgsetest kaitsevöönditest
- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingu sõlmimine vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale;
- uue haljastuse rajamine elamukruntidel;
- Tegemist kõrge radoonisisaldusega pinnasega, seega tuleb elamute ehitusprojekti koostamisel ja ehitamisel lähtuda normidest EPN 12.3 „Radooniohutu hoone projekteerimine”.

Muinsuskaitse

Muinsuskaitse objekte planeeritaval alal ei paikne

6.4 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs avalikult teelt planeeritavatele elamukruntidele toimub läbi Kaasiku kinnistu (65301:003:0256), millele on seatud servituut planeeritava ala kasuks. Juurdepääsud kruntidele on kavandatava liiklusmaa krundi kaudu. Liiklusmaa krundile rajatav tee pinnatakse. Tee jääb erateeks, kinnistule seatakse teeservituut elamumaa kruntide kasuks. Tee hooldus toimub teeservituudi valisevate kinnisasjade (krunt nr 1 ja 2) omanike kulul. Juurdepääs sotsiaalmaa krundile seatavale avalikule kasutusele toimub jõe poolt.

Parkimine lahendatakse kruntidel. Mõlemale krundile on ette nähtud 2 parkimiskohta.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
2 üksikelamut	2x2=4	4

6.5 Tehnovõrgud

Veevarustus ja kanalisatsioon

Piirkonnas puuduvad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrgud. Planeeritav maa-ala varustatakse vee ja kanalisatsiooniga vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele perspektiivse Jüri tee vee- ja kanalisatsioonitorustike kaudu. Tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitorustiku valmimisel on kohustus nendega liitumine. Orienteeruv tarbitava vee kogus kinnistu kohta on 0,6m³/ööp.

Sadevee kanalisatsioon

Sadeveed immutatakse kruntide piires haljasalale ning juhitakse olemasolevasse kraavide süsteemi. Kruntide kuivendamiseks rajatakse kruntide vahelisele piirile uus kuivenduskraavi haru. Maapinna kalletega tuleb tagada sadevee valgumine planeeritud kraavi. Maapinda ei tohi tõsta kõrgemale naaberkinnistute pinnast ja mitte rohkem kui 0,5m.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks Eesti Energia AS-i Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna Tehnilised Tingimused nr. 155823 16.12.2008.a.

Planeeritav ala on ette nähtud hoonestada 2 ühepereelamuga. Arvestusliku elektri koormuse määramisel on aluseks võetud elamute ja puhkemaja taotletud peakaitsmete suurused 2(3x25)A. Võttes arvesse koormuste üheaegsust, planeeritud ala tarbijate arvutuslik võimsus on 35kW.

Vastavalt tehnilistele tingimustele planeeritav ala varustatakse elektrienergiaga Jüri toitealajaama Vaskjala toitefiidri „Külma” jaotusalajaama 0,4kV fiidri F-1 õhuliinist. Selleks ehitatakse 0,4kV fiidri F-1 õhuliinilt maakaabliga haruliin kuni planeeritud kruntideni. Liitumiskilp kruntidele paigaldatakse kinnistute piiri juurde. Liitumiskilbist paigaldab tarbija oma vajadustele vastava kaabli.

Liinide trassid on näidatud võrkude plaanil. Liini ristlõiked määratakse tööjooniste staadiumis.

Sidevarustus

Käesoleva detailplaneeringu sidevarustuse projekteerimisel on lähtutud Elion Ettevõtte AS-i poolt välja antud tehnilistest tingimustest nr. 9893924 (08.04.2009) Karla küla, Jüri tee 51 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks. Detailplaneeringuga haaratud maaala läbib Elion Ettevõtte AS-i a/u Leivajõe tee ääres olev TTP 20x2x0,5 kaabel. Detailplaneeringu maaalale paigaldatakse Elion Ettevõtte AS võrguga liitumiseks piiritlus-jaotuskapp JKP1. Planeeritavate elamute ühendamiseks Elion Ettevõtte AS juurdepääsuvõrku saab kasutada üldnimetatud kaabli vaba

mahtu. Olemasolev sidekaabel on osaliselt sissesõidu tee all. Käesolevas projektis on planeeritud olemasoleva kaabli ümbertõstmine lõigul „A”-„B” (JKP1). Kaabel TPP 20x2x0,5 jätkatakse kaabliga VHOMBU 20x2x0,5 ja tuuakse uuel trassil piiritlus-jaotuskappi JKP1. Elion Ettevõtted AS kaablitrassi ümbertõstmisel lähtuda sellest, et Elioni liinirajatise väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatise kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingu sõlmimine väljakantavatele osadele toimub Tellija kulul. Ümberpaigaldatud Elioni liinirajatis jääb Elion Ettevõtete omanidisse. Samuti lülitatakse olemasolev läbi detailplaneeringu ala kulgev 20x2 kaabel uude jaotuskappi. Mõlemad kaablid otsastatakse kapis vajalike otsastusseadmetega. Kõik detailplaneeringus planeeritud eramud varustatakse uute kaablitega VHOMBU 2x3x0,5. Uute eramute kaablitrass planeeritakse ol. oleva kaabli kõrvale. Ol. olevate ja planeeritavate sidetrasside minimaalne kaugus kinnistu piirist peaks jääma min. 0,5m. Olemasolev kaabel kaitstakse teedega (sissesõiduteedega) ristumise, el. õhuliini mastide läheduses ja kommunikatsioonidega ristumisel lõhestatud toruga. Uued kaablid paigaldatakse eespool nimetatud lõikudes PVC kaitsetorusse D100mm, toru seinapaksus 3,0mm (sõiduteel 4,8mm) või D50mm torusse. Tööprojekti koostamiseks võtta konkreetsed tehnilised tingimused.

Küte

Elamute küte rajatavatel kinnistutel on võimalik lahendada autonoomse keskküttega ja osaliselt elektriküttega. Masuudi ja kivisöe kasutamine kütteinena pole lubatud.

6.6 Tuleohutus

Kavandavate hoonete tulepüsivusklassiks on määratud TP3. Hoonete tulepüsivuskujade ja kõrguste projekteerimisel on aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr. 315, 2004.a. Tuletõrjevee tarbeks paigaldatakse jõkke soojustatud kaev. Tuletõrje veehoidla projekteeritakse vastavalt EVS 812-6:2005 „Tuletõrje veevarustus“.

6.7 Piirangud

Seadusjärgsed kitsendused

Planeeritavale alale juurdepääsuks on seatud reaalservituut Kaasiku kinnistule (65301:003:0256). Isiklik kasutusõigus seatakse planeeritavatele kruntidele nr. 1, 2, 3 ja 4 läbiva olemasoleva sidekaabli võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses. Sotsiaalmaa krundile (nr. 4) kogu ulatuses isiklik kasutusõigus Rae Valla kasuks valla elanikele ala läbimiseks, kohapeal viibimiseks ja juurdepääsuks jõe äärde päikesetõusust loojanguni. Liiklusmaa krundile (nr. 3) seatakse isiklik kasutusõigus rajatavate vee- ja kanalisatsioonitorustike, sidekanalisatsiooni ja elektrikaabli võrguvaldajate kasuks nende kaitsevööndite ulatuses ning teeservituut elamumaa kruntide (nr 1 ja 2) kasuks.

6.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Et tagada elanikele turvaline elukeskkond on kuriteo riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatud vastavalt EVS 809-1:2002 .

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et arvestatud on erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- tänavate valgustus;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud);
- üldkasutatavate alade korrashoid

6.9 Planeeringu realiseerimise võimalused.

Peale käesoleva planeeringu kehtestamist teostatakse planeering vastavalt järgmisele kavale:

- 1) planeeringuala kruntimine vastavalt detailplaneeringule;
- 2) juurdepääsutee projekteerimine ja ehitamine vastavalt detailplaneeringule;
- 3) elektrivõrkude projekteerimine ja ehitamine vastavalt detailplaneeringule;
- 4) veevarustustrasside, kanalisatsioonisüsteemide ja -trasside rajamine vastavalt detailplaneeringule;
- 5) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine elamute ja abihoonete rajamiseks vastavalt detailplaneeringule;
- 6) elamute ja abihoonete ehitamine vastavalt detailplaneeringule.

Tänavate, koos kõige tänavaruumi kuuluvaga (sõiduteed, kergliiklusteed, küvetid, krundile juurdepääs kuni planeeritava krundi piirini, tänavaruumi jääv välisvalgustus ja haljasriba) väljaehitamise kohustus on arendajal, juhul kui arendaja ja kohalik omavalitsus ei lepi kokku teisiti. Ühendused tehnovõrkudega rajab piirkonna arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdav ettevõttega. Teedele ja tehnovõrkudele peab olema väljastatud kasutusload enne hoonetele ehituslubade taotlemist.

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja. Lisaks realiseerib krundi omanik või volitatud esindaja vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega. Planeeritud kruntidega seotud infrastruktuuri (haljastuse, tehnovõrgud krundi piires) realiseerib krundi omanik.

6.10 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa

arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Koostas

arh. Ene Priimets