

KÖITE SISUKORD

DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Detailplaneeringu algatamise taotlus- taotluse esitanud Anneli Kaubi 10.01.2007.a.
- 2 Rae küla Loopõllu kinnistu algatamisest – kiri Rae vallavalitsuselt nr 6-2/157;11.01.2007.a.
- 3 Rae Vallavalitsuse Maakorraldus-ja Planeerimiskomisjoni protokoll 24.11.2009.a.
- 4 Kiri Kasko Arendus OÜ,lt 16.12.2009.a.
- 5 Rae Vallavalitsuse Maakorraldus-ja Planeerimiskomisjoni protokoll 28.01.2010.a
- 6 Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise toetamiseks.
- 7 Rae Vallavolikogu otsus nr 92 13.aprill 2010 – Rae küla Loopõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine
- 8 Väljavõte ajalehest "Harju elu" 30.04.2010.a. - teade detailplaneeringu algatamisest
- 9 Väljavõte ajalehest "Rae sõnumid" mai 2010 - teade detailplaneeringu algatamisest
- 10 Rae Vallavalitsuse korraldus nr 352 11.mai 2010 – Rae küla Loopõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine.
- 11 Keskkonnaameti seisukoht strateegilise keskkonnamõju hindamise mittealgatamise kohta- kiri nr HJR 6-7/29983-2 11.08.2010.a.
- 12 Väljavõte ajalehest „Harju Elu“ 01.10.2010 – DP keskkonnamõju algatamata jätmise
- 13 Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll 21.09.2010
- 14 FE Arhitektid OÜ kiri 01.12.2010
- 15 Rae Vallavalitsus kiri 09.12.2010 nr 6-2/7035
- 16 Harju Maavalitsuse kiri 05.01.2011 nr 2.1.13k/10/5260
- 17 Terviseameti kiri 30.03.2011 nr 9.3-1/2175-3
- 18 Väljavõte ajalehest „Harju Elu“ 01.04.2011 – DP algatamine
- 19 Rae Vallavalitsuse 15.04.2011 kiri nr 6-2/2461
- 20 Väljavõte ajalehest „Rae Sõnumid“ aprill 2011 – DP algatamine
- 21 Rae Vallavalitsuse 06.07.2011 korraldus nr 582 – DP vastuvõtmine ja avalikustamine
- 22 Rae Vallavalitsuse 18.08.2011 kiri nr 6-2/6353
- 23 Väljavõte ajalehest „Harju Elu“ august 2011 – teade DP vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust
- 24 Väljavõte ajalehest „Rae Sõnumid“ august 2011 – teade DP vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust

SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD.....	1
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	1
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	1
3.1	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL.....	2
3.2	KATASTRÜKSUSE KITSENDUSED.....	2
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	3
4.1	VASTAVAUS ÜLDPLANEERINGULE.....	3
4.2	KAVANDATUD KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	3
4.3	TERRITOORIUMI BILANSS JA PLANEERINGUALA NÄITAJAD.....	6
5	TEEDEVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....	9
6	KESKKONNAKAITSE, HEAKORD JA HALJASTUS.....	10
6.1	HALJASTUS.....	10
6.2	JÄÄTMEKÄITLUS.....	11
7	TULEOHUTUSNÕUDED.....	11
8	KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	11
9	TEHNOVÕRGUD.....	12
9.1	ELEKTRIVARUSTUS.....	12
9.2	TÄNAVAVALGUSTUS.....	12
9.3	SIDEVARUSTUS.....	12
9.4	SOOJARVASTUS.....	13
9.5	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	13

LISAD

1. Väljavõte Haju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 8850402(2 lehte)
2. Väljavõte Maa-ameti kodulehelt – maakatastri kitsenduste väljavõte(2 lehte)
3. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust (1 lehel)
4. Uuring – Gaasitorustiku tehnilise seisukorra hindamine ja hoonete lubatud vahekaugus(3 lehte)
5. Tehnilised tingimused (10 lehel)
6. Müraproгноos protokoll nr 6/4-6-2/215 19.08.2008.a. ja lisa 2 16.09.2009 (20 lehel)
7. Väljavõte Harju maakonnaplaneeringu kaardist (1 lehel)

JOONISED

1	Situatsiooniskeem	-	DP-1
2	Perspektiivne kontaktvööndi analüüs	M 1:2000	DP-2
3	Tugiplaan	M 1:500	DP-3
4	Põhijoonis	M 1:500	DP-4
5	Liiklusskeem	M 1:500	DP-5
6	Tehnovõrkude plaan	M 1:500	DP-6
7	Vertikaalplaneering	M 1:500	DP-7

KOOSKÕLASTUSED

Rae küla Loopõllu kinnistu detailplaneering, Rae vald, Harjumaa
FE Arhitektid OÜ (reg.nr 11199358)

SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Rae valla ehitismäärus(kehtestatud Rae Vallavolikogu poolt 10.02.2009.a. nr 108)
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 2013)
- ÜVK arengukava 2013 - 2024
- Rae küla Loopõllu kinnistu algatamisest – kiri Rae Vallavalitsuselt nr 6-2/157;11.01.2007.a.
- Anneli Kaubi taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 10.01.2007.a.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja standardid

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilised mõõdistused, Osaühing EmPe Geodeesia(reg.nr 11165342); töö nr 528; 26.08.2009.a.
- Uuring – Gaasitorustiku tehnilise seisukorra hindamine ja hoonete lubatud vahekaugus(VT: LISA nr 4), koostanud Gaas-Soojusprojekti Osaühing töö nr 09053 2009.a.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Planeeringuala suurus on ca. 2,0 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on sihtotstarbe muutmine ja maaüksuse jagamine neljaks elamukrundiks, kaheks transpordimaa krundiks ja kaheks sotsiaalmaa krundiks, ehitusõiguse määramine, juurdepääsuteede, parkimise, tehnovõrkude, heakorrastuse ja haljastuse lahendamine, vajalike piirangute ja servituutide määramine. Detailplaneeringu algatamise taotleja on Anneli Kaubi 10.01.2007.a. (sel ajal oli Anneli Kaubi ka kinnistu omanik). Uus kinnistu omanik alates 01.08.2007.a. T & E Euro Kinnisvara OÜ.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on planeeritava ala juhtfunktsiooniks planeeritav elamumaa. Detailplaneering vastab Rae valla üldplaneeringule.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Rae vallas, Rae külas, Järveküla-Jüri riigimaantee ääres. Loopõllu kinnistu on maatulundusmaa sihtotstarbega. Kinnistu on hoonestamata.

Planeeringu ala läbib kirdest-edelasse D-kategooria gaasitorustik, mille servituudi vajadus on koridor laiusega 20m. Vastavalt tehtud arvutustele on D-kategooria gaasitorustiku ohutuskaja 35m(D-kategooria gaasitorustiku ja hoonestusala vahekaugus). Arvutused teostas Gaas Soojus Projekti OÜ töö nr 09053 2009.a. – Gaasitorustiku tehnilise seisukorra hindamine ja hoonete lubatud vahekaugus.

Ülesõidud gaasitorustikust projekteerida AS Eesti Gaasi poolt esitatavate erinõuete kohaselt. Planeeringuga tõstetakse osaliselt ümber AS Eesti Gaasi sidekaabel(VT: joonis DP-6)

Samuti kulgeb paralleelselt gaasitrassiga AS Eesti Gaasi sidekaabel, servituudi vajadus koridor laiusega 2m. Krundi lõunaosas läbib kinnistut elektriõhuliin koridori laiusega 4m.

Planeeritava maa-ala suurus on ca. 2,0ha

3.1 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval maa-alal asub järgmine kinnistu:

Registriosar nr	Aadress	Pindala (m ²)	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
11270802	Rae vald, Rae küla, Loopõllu kinnistu	18 985 m ²	65301:002:0893	Maatulundusmaa (M 100%)	T & E EURO KINNISVARA OÜ (reg. kood 10995159)

3.2 KATASTRIÜKSUSE KITSENDUSED

Katastriüksuse kitsendused

**LOOPÕLLU
KINNISTU**
65301:002:0893

Telekom. liinirajatiste kaitsevöönd
Tee kaitsevöönd – riigimaantee
Tee sanitaarkaitsevöönd 200m - riigimaantee
Elektripaigaldise kaitsevöönd – Elektriõhuliin alla 1kV
Gaasipaigaldise kaitsevöönd – D kategooria gaasitorustik üle 500mm(Virezi-Tallinn
jaotustorustik)
Gaasitrassi ohutusvöönd 35m

VT: LISAD (seletuskirja lõpus)

- 1 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 11270802(2 lehte)
- 2 Väljavõte Maa-ameti kodulehelt – maakatastri kitsenduste väljavõte(2 lehte)
- 3 Väljavõte Rae valla üldplaneeringust (1 leht)
- 4 Uuring – Gaasitorustiku tehnilise seisukorra hindamine ja hoonete lubatud vahekaugus (3 lehte)
- 5 Tehnilised tingimused(10 lehte)
- 6 Müraproгноos(20 lehte)
- 7 Väljavõte Harju maakonnaplaneeringu kaardist(1 leht)

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Vastavalt kehtivale Rae valla üldplaneeringule on planeeritava ala juhtfunktsioon planeeritav elamumaa.
Detailplaneering vastab Rae valla üldplaneeringule.

On positiivne, et uued elamud püstitatakse kõrghaljastusest vabale maale ja rajatakse uut kõrghaljastust uute elamute ümber.

Planeeringu ala paikneb küllaltki lähedal ühelt poolt Jüri alevikule ja teiselt poolt Tallinna linnale.

Tallinna linnale lähedal paiknevad piirkonnad on noorte perede seas soositud kodu rajamiseks.

Järveküla-Jüri maantee äärede planeeritakse kergliiklustee, paremaks ühenduseks Jüri aleviku ja Tallinna linnaga.

Piirkonnas on kehtestatud Rae Vallavolikogu otsusega nr 56 28.detsember 2005.a. Lehmja küla Väljaotsa kinnistu detailplaneering - Lehmja küla Väljaotsa kinnistu 1,6 ha suurusele maa-alale kavandatud 2 ühepereelamu krunti, 1 kahepereelamu krunt, 2 ridaelamukrunti, 2 haljasala krunti, 1 tootmismaa sihtotstarbega krunt trafoalajaamale ning 5 liiklusmaa krunti elamukruntidele juurdepääsutee rajamiseks ja Põrguvälja tee maa-ala laiendamiseks.

Piirkonnas on menetluses (algatatud Rae Vallavolikogu otsusega nr 399 12.aprill 2005.a.)Tudre ja Tuulevälja kinnistute detailplaneering - koostamise eesmärgiks on kinnistutele elamumaa kruntide planeerimine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning moodustatavatele kruntidele hoonestus- ja ehitusõiguse seadmine.

Planeeringuga kavandatakse Loopõllu kinnistu jagamine neljaks elamumaa krundiks, kolmeks transpordimaa krundiks ja üheks sotsiaalmaa krundiks ning ehitusõiguse määramine 3 kaksikelamu ja 1ridaelamu rajamiseks. Kinnistu on kirde-loode suunaline ja $\frac{3}{4}$ sellest moodustab gaasitoru kaitse- ja ohutusvöönd. Kitsendustest tulenevalt jääb kavandatava hoonestuse tarbeks 9...14m laiune ala kinnistu edalaosas. Kontaktvööndit analüüsides ja kujundades visiooni naaberkinnistu võimalikust hoonestusest leiame, et Loopõllu kinnistule rajatav hoonestus, mis koosneb 3 kaksikelamust ja 1 ridaelamust, on oma mahtudelt sobilik piirkonda. Samuti on kõigile planeeringuala kinnistutele määratud ehitusõigus lähtuvalt võrdse kohtlemise printsiibist. Planeeringu lahendust toetab idee kavandada osa Loopõllu kinnistust sotsiaalmaa sihtotstarbega mänguväljakule. Kõrgem hoonestustihedus ja elavus suurtel kinnistutel annab piirkonnas suurema turvatunde.

4.2 KAVANDATUD KRUNDI EHITUSÕIGUS

❖ POS NR 1 - Loopõllu 1

Planeeritav elamumaa (EEr 100%) krunt on hoonestamata. Ala jääb uue Rae valla üldplaneeringu järgi osaliselt rohevõrgustiku alasse.

Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Loopõllu(pos. nr 1) krundi sihtotstarve: EEr 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1
- Ehitusalune pindala: 600m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m
- Hoone korruselisus: 2 täiskorrust

Arhitektuurinõuded:

- Lubatud suurim täisehitus: 11%
- Ehitusjoon puudub 5m tänavapoolsest krundi piirist
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: 9m (abs. h=60,65 m)
- Katuse kalle: 12° -45°
- Hoonestusviis: lahtine
- Maksimaalne korterite arv: 4(ridaelamu 4-boksiga)

Krunti hoonestamisel tuleb arvestada kontaktvööndi piires olemasoleva hoonestusega. Abihoone vajadus tuleb lahendada põhihoone mahus.

Välisviimistluses kasutada võimalikult pastelseid ja sooje toone. Välisviimistluses kasutada võimalikult looduslikke materjale: puitvoodrit, mida võib kombineerida mõne loodusliku materjaliga (tellis, krohv, kivi).

Puit- või kivikonstruktsioonis hoone.

Kahepoolse katusekaldega hooned, soovitatav katusekalle 12° -45°.

Katusekattematerjaliks võivad olla kas kivi- või plekk-katted, sõltuvalt katuse kaldest. Katusekate peab olema tume (must, tumepruun, tumehall, tumepunane).

Piirdeaed – Läbipaistev puitlappidest aed h=1,5m., naabrite vahelisel krundi piiril võrk-või lippaed. Piire peab sobima nii vormilt kui materjalikäsitluselt elamuga.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

❖ **POS NR 2 - Transpordimaa lõik**

Planeeritav transpordimaa (L 100%) krunt on hoonestamata.

Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Transpordimaa lõik (pos. nr 2) krundi sihtotstarve: L 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: -
- Ehitusalune pindala: -
- Hoone suurim lubatud kõrgus: -
- Hoone korruselisus: -

Arhitektuurinõuded:

- Lubatud suurim täisehitus: -
- Ehitusjoon puudub
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: -
- Katuse kalle: -
- Hoonestusviis: -
- Maksimaalne korterite arv: -

Transpordimaa krunt on avalikuks kasutuseks ja munitsipaliseeritav.

❖ **POS NR 3 - Loopõllu 2**

Planeeritav elumumaa (EE2 100%) krunt on hoonestamata.

Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Loopõllu 2 (pos. nr 3) krundi sihtotstarve: EE2 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1
- Ehitusalune pindala: 300m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m
- Hoone korruselisus: 2 täiskorrust

Arhitektuurinõuded:

- Lubatud suurim täisehitus: 18%
- Ehitusjoon puudub 5m tänavapoolsest krundi piirist
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: 9m (abs. h=61,40 m)
- Katuse kalle: 12° -45°
- Hoonestusviis: lahtine
- Maksimaalne korterite arv: 2 (kahe korteriga elamu)

Krunti hoonestamisel tuleb arvestada kontaktvööndi piires olemasoleva hoonestusega. Abihoone vajadus tuleb lahendada põhihoone mahus.

Välisviimistluses kasutada võimalikult pastelseid ja sooje toone. Välisviimistluses kasutada võimalikult looduslikke materjale: puitvoodrit, mida võib kombineerida mõne loodusliku materjaliga (tellis, krohv, kivi).

Puit- või kivikonstruktsioonis hoone.

Kahepoolse katusekaldega hooned, soovitatav katusekalle 12° -45.

Katusekattematerjaliks võivad olla kas kivi- või plekk-katted, sõltuvalt katuse kaldest. Katusekate peab olema tume(must, tumepruun, tumehall, tumepunane).

Piirdeaed – Läbipaistev puitlappidest aed h=1,5m., naabrite vahelisel krundi piiril võrk-või lippaed. Piire peab sobima nii vormilt kui materjalikäsituselt elamuga.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

❖ **POS NR 4 - Loopõllu 3**

Planeeritav elamumaa (EE2 100%) krunt on hoonestamata.

Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Loopõllu 3(pos. nr 4) sihtotstarve:EE2 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1
- Ehitusalune pindala: 300m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m
- Hoone korruselisus: 2 täiskorrust

Arhitektuurinõuded:

- Lubatud suurim täisehitus: 18%
- Ehitusjoon puudub
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: 9m (abs. h=61,40 m)
- Katuse kalle: 12° -45°
- Hoonestusviis: lahtine
- Maksimaalne korterite arv: 2(kahe korteriga elamu)

Krundi hoonestamisel tuleb arvestada kontaktvööndi piires olemasoleva hoonestusega. Abihoone vajadus tuleb lahendada põhihoone mahus.

Välisviimistluses kasutada võimalikult pastelseid ja sooje toone. Välisviimistluses kasutada võimalikult looduslikke materjale: puitvoodrit, mida võib kombineerida mõne loodusliku materjaliga(tellis, krohv, kivi).

Puit- või kivikonstruktsioonis hoone.

Kahepoolse katusekaldega hooned, soovitatav katusekalle 12° -45.

Katusekattematerjaliks võivad olla kas kivi- või plekk-katted, sõltuvalt katuse kaldest. Katusekate peab olema tume(must, tumepruun, tumehall, tumepunane).

Piirdeaed – Läbipaistev puitlappidest aed h=1,5m., naabrite vahelisel krundi piiril võrk-või lippaed. Piire peab sobima nii vormilt kui materjalikäsituselt elamuga.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

❖ **POS NR 5 - Loopõllu 4**

Planeeritav elamumaa (EE2 100%) krunt on hoonestamata.

Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Loopõllu 4 3(pos. nr 5) sihtotstarve:EE2 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1
- Ehitusalune pindala: 300m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m
- Hoone korruselisus: 2 täiskorrust

Arhitektuurinõuded:

- Lubatud suurim täisehitus: 15%
- Ehitusjoon puudub
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: 9m (abs. h=61,40 m)
- Katuse kalle: 0° -25°
- Hoonestusviis: lahtine
- Maksimaalne korterite arv: 2(kahe korteriga elamu)

Krunti hoonestamisel tuleb arvestada kontaktvööndi piires olemasoleva hoonestusega. Abihoone vajadus tuleb lahendada põhihoone mahus.

Välisviimistluses kasutada võimalikult pastelseid ja sooje toone. Välisviimistluses kasutada võimalikult looduslikke materjale: puitvoodrit, mida võib kombineerida mõne loodusliku materjaliga (tellis, krohv, kivi).

Puit- või kivikonstruktsioonis hoone.

Kahepoolse katusekaldega hooned, soovitatav katusekalle 12° -45.

Katusekattematerjaliks võivad olla kas kivi- või plekk-katted, sõltuvalt katuse kaldest. Katusekate peab olema tume (must, tumepruun, tumehall, tumepunane).

Piirdeaed – Läbipaistev puitlappidest aed h=1,5m., naabrite vahelisel krundi piiril võrk-või lippaied. Piire peab sobima nii vormilt kui materjalikäsitluselt elamuga.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

❖ **POS NR 6 - Transpordimaa lõik**

Planeeritav transpordimaa (L 100%) krunt on hoonestamata.

Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Transpordimaa lõik (pos. nr 6) sihtotstarve: L 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: -
- Ehitusalune pindala: -
- Hoone suurim lubatud kõrgus: -
- Hoone korruselisus: -

Arhitektuurinõuded:

- Lubatud suurim täisehitus: -
- Ehitusjoon puudub
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: -
- Katuse kalle: 0-
- Hoonestusviis: -
- Maksimaalne korterite arv: -

Krundile planeeritakse 3m laiune kergliiklustee, mis kulgeb Järveküla-Jüri maanetee ääres.

Transpordimaa krunt on avalikuks kasutuseks ja munitsipaliseeritav.

❖ **POS NR 7 - Transpordimaa lõik**

Planeeritav transpordimaa (L 100%) krunt on hoonestamata.

Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Transpordimaa lõik (pos. nr 7) sihtotstarve: L 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 (alajaam)
- Ehitusalune pindala: 6m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 4m
- Hoone korruselisus: 1

Arhitektuurinõuded:

- Lubatud suurim täisehitus: -
- Ehitusjoon puudub
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: 4m (abs. h=56,25m)
- Katuse kalle: 0-15
- Hoonestusviis: lahtine
- Maksimaalne korterite arv: -

Krundile planeeritakse 5,5m laiune sõidutee, sõiduteelt juurdepääsud kolmale planeeritavale elumumaa krundile ja pos. 2 olevale transpordimaa krundile (Tudre ja Kungla kinnistute vaheline lõik).

Krundile planeeritakse 2,5m laiune kergliiklustee, mis ühendab Järveküla-Jüri maanetee äärde planeeritavat kergliiklusteed kvartalisese planeeritava tänava kõnniteega.

Krundile planeeritakse alajaam.

Transpordimaa krunt on avalikuks kasutuseks ja munitsipaliseeritav.

❖ **POS NR 8 - Loopõllu 5**

Planeeritav sotsiaalmäe (Ümr 100%) krunt on hoonestamata. Sotsiaalmäe paikneb D-kategooria gaasitorustik 20m laiuse kaitsevööndiga.

Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Loopõllu 6(pos. nr 8) sihtotstarve: Ümr 100%
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 5
- Ehitusalune pindala: 100m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 4
- Hoone korruselisus: 1

Arhitektuurinõuded:

- Lubatud suurim täisehitus: 6%
- Ehitusjoon puudub
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: 4m (abs. h=56,60m)
- Katuse kalle: -
- Hoonestusviis: -
- Maksimaalne korterite arv: -

Krundile planeeritakse mänguväljak.

Sotsiaalmäe krunt on avalikuks kasutuseks ja munitsipaliseeritav.

Eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.3 TERRITOORIUMI BILANSS JA PLANEERINGUALA NÄITAJAD (DETAILPLANEERIMISE LIIGITUSE ALUSEL)

1.Planeeritava ala suurus:		2,0 ha
2. Kavandatud kruntide arv		8
3. Kavandatud maa bilanss	Elamumaa EE	10 433 m ² / 55%
	Transpordimaa L	6912m ² /36%
	Sotsiaalmäe Ü	1640m ² /9%
	KOKKU:	18985m ² /100%
4. Täisehitusprotsent	Elamu kinnistul	11...18 %

NÄITAJAD KRUNTIDE KAUPA

Hoonestusala pos. nr.	krundi aadress	krundi planeeritud suurus m ²	ehitusala pind m ²	täisehituse %	korruseliskus (maks., vajadusel min.)	hoonete arv krundil	maa sihtotstarve (vastavalt detail-planeeringu liigile)	maa sihtotstarve (vastavalt katastri-üksuse liigile)	sihtotstarbe osakaal % (vastavalt katastri-üksuse liigile)	suletud brutopind sihtotstarvete kaupa (vastavalt katastri-üksuse liigile)
1.	Loopõllu 1 Rae küla Rae vald	5324	600	11	2	1 (4-boksiga ridaelamu)	EEr 100%	E 100	100	1200
2.	Transpordimaa lõik Rae küla Rae vald	1233	-	-	-	-	L 100%	L 100	100	-
3.	Loopõllu 2 Rae küla Rae vald	1700	300	18	2	1 (kahe korteriga elamu)	EE2 100%	E 100	100	600
4.	Loopõllu 3 Rae küla Rae vald	1702	300	18	2	1 (kahe korteriga elamu)	EE2 100%	E 100	100	600
5.	Loopõllu 4 Rae küla Rae vald	1707	300	18	2	1 (kahe korteriga elamu)	EE2 100%	E 100		600
6.	Transpordimaa lõik Rae küla Rae vald	158	-	-	-	-	L 100%	L 100		-
7.	Transpordimaa lõik Rae küla Rae vald	5521	6	0,1	1	1(alajaam)	L 100%	L 100		6
8.	Loopõllu 5 Rae küla Rae vald	1640	100	6	1	5 (mängu- väljaku rajatised)	Ümr 100%	Ü 100		-

PIIRANGUD KRUNTIDE KAUPA

Hoonestusala pos. nr.	krundi aadress	hoonestusviis (lahtine- L, kinnine- K, vahelduv- V)	hoone lubatud suurim kõrgus meetrites	tehnilised erinõuded (minimaalne tulepüsivuse klass)	katuse kalde °	tänav, millega katuseharja suund on paralleelne	erinõuded välisviimistlusele	kaitse-eeskirjadest, põhimäärustest, kaitsekoostustest teatistest või muudest kasutamistingimustest tulenevad erinõuded	servituudid ja muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused
1.	Loopõllu 1 Rae küla Rae vald	L	9,0	TP3	12-45	-	Ehedad traditsioonilised ehitusmaterjalid. Viimistlus – puit, kivi, krohv, klaas	-	Sanitaarkaitsevööndi piirang 200m. D-kategooria gaasitrassi ohutusvööndi piirang.
2.	Transpordimaa - lõik Rae küla Rae vald	-	-	-	-	-	-	-	Avalikus kasutuses ja munitsipaliseeritav.
3.	Loopõllu 2 Rae küla Rae vald	L	9,0	TP3	12-45	-	Ehedad traditsioonilised ehitusmaterjalid. Viimistlus – puit, kivi, krohv, klaas	-	Sanitaarkaitsevööndi piirang. D-kategooria gaasitrassi ohutusvööndi piirang.
4.	Loopõllu 3 Rae küla Rae vald	L	9,0	TP3	12-45	-	Ehedad traditsioonilised ehitusmaterjalid. Viimistlus – puit, kivi, krohv, klaas	-	Servituudi vajadus sidekaablile koridori laiusega 2m trassivaldaja kasuks. Sanitaarkaitsevööndi piirang. D-kategooria gaasitrassi ohutusvööndi piirang.
5.	Loopõllu 4 Rae küla Rae vald	L	9,0	TP3	12-45	-	Ehedad traditsioonilised ehitusmaterjalid. Viimistlus – puit, kivi, krohv, klaas	-	Sanitaarkaitsevööndi piirang. D-kategooria gaasitrassi ohutusvööndi piirang.
6.	Transpordimaa - lõik Rae küla Rae vald	-	-	-	-	-	-	-	Avalikus kasutuses ja munitsipaliseeritav.
7.	Transpordimaa L lõik Rae küla Rae vald	L	4,0	TP1	0-25	-	-	-	Avalikus kasutuses ja munitsipaliseeritav.
8.	Loopõllu 5 Rae küla Rae vald	L	4,0	TP3	-	-	-	-	Avalikus kasutuses ja munitsipaliseeritav.

5 TEEDEVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Käesoleva detailplaneeringuga rajatakse juurdepääs kruntidele T-11330 Järveküla-Jüri maanteelt, vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti kooskõlastusele 12.04.2010.a.(VT: kooskõlastused).

Planeeritavale Loopõllu 2, 3 ja 4 krundile(pos. nr 3, 4 , 5) võimaldatakse juurdepääs läbi transpordimaa krundi (pos.nr 7) . Pos nr 7 krundile rajatakse 5,5m laiune sõidutee ning 2,5m laiune kõnnitee. Planeeritavale pos ne 1 krundile juurdepääs pos nr 2 transpordimaa krundilt. Pos nr 2 krundile rajatakse 5,5m laiune sõidutee ning 2,0m laiune kõnnitee.

Nõutav parkimiskohtade arv on tagatud oma krundil. Igale elamuboksile on ette nähtud 2 parkimiskohta. Planeeritava alajaama juurde ette nähtud üks parkimiskoht alajaama teenindamiseks.

Territooriumile planeeritud kinnistusesised platsid on betoonkividest. Parkivatele sõidukitele on ette nähtud parkimiskohad krundisiseselt. Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv vastab Eesti Standard EVS 843:2003 normidele.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

pos. nr.	Krundi pind	Max suletud brutopind	ehituse otstarve/liik	norm. arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ette-nähtud parkimiskohtade arv krundil
1	5324	1200	Elamumaa EEr 100 (ridaelamu 4-boksiga)	4x2=8	8	8
2	1233	-	Transpordimaa L 100	-	-	-
3	1700	600	Elamumaa EE2 100 (kahe korteriga elamu)	2x2=4	4	4
4	1702	600	Elamumaa EE2 100 (kahe korteriga elamu)	2x2=4	4	4
5	1707	600	Elamumaa EE2 100 (kahe korteriga elamu)	2x2=4	4	4
6	167	-	Transpordimaa L 100	-	-	-
7	5512	6	Transpordimaa L 100	-	-	1
8	1640	-	Sotsiaalmaa Ümr 100	-	-	-
Planeeritaval alal kokku:				20	21	

Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisel arvestada olemasolevate sõiduteede kõrgusmärkidega, tagades sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavasse alasse. Pinnase liigvete ärajuhtimiseks planeeritakse drenaažtorustik, mille veed juhitakse naaberkinnistul paiknevasse kraavi(VT: kooskõlastused – Loometsa kinnistu omaniku K.Tanieli kooskõlastus). Elamukruntidel katendina kasutatakse dreeneerival alusel betoonkive või graniitsõelmeid, kokkupuutel muruga äärekivi allalastud. Planeeritaval transpordimaal sõiduteed ja kõnniteed asfaltbetoonkattega.

Planeeritavate kruntide pinda ei tohi tõsta kõrgemale naaberkinnistute pinnast, sademetevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

6 KESKKONNAKAITSE, HEAKORD JA HALJASTUS

Planeeringualale ei ole ette nähtud keskkonda saastavaid tegevusi. Kruunt on hoonestamata. Kinnistul kasvavad üksikud suured puud. Enamus krundist moodustab looduslik rohumaad. Krundi põhjaosa paikneb vastavalt uuele Rae valla üldplaneeringule rohevöönd – selle piiresse jääv metsatukk säilib maksimaalselt.

Detailplaneeringuga planeeritakse kõrghaljastust paralleelselt gaasitrassiga. Planeeritav kõrghaljastus jääb planeeritava elamuala ja D-kategooria gaasitrassi vahelisele alale.

Detailne haljastus taimeliikide kaupa ja territooriumi väikeelementide heakord lahendatakse planeeritaval alal hoonestusprojektidega.

Nelja elamukrundi moodustamine ja nendele 1 ridaelamu ja 3 kahe korteriga elamu rajamine ei tekita ümbritsevale keskkonnale negatiivset mõju. Lisaks planeeritakse kaks sotsiaalmaakrunti, kuhu rajatakse laste mänguväljak. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva keskkonnakaitselise seadusandlusega.

6.1 HALJASTUS

Haljastuse nõue:

- iga elamumaa 200m² krundi kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6m.
- iga sotsiaalmaa 200m² krundi kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6m.

Vastavalt EVS 843:2003 - Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4m.

Soovitused täiendavaks haljastuseks:

Peale hoonete valmimist haljastatakse maa-ala vastavalt selleks otstarbeks koostatud aiakujundusprojektile.

Uute taimeliikide valikul tuleb lähtuda nende vastupidavusest keskkonnas, sobivusest antud kasvukohta, dekoratiivsusest ja edasisest hooldusvajadusest. Samuti tuleb taimeliikide valikul silmas pidada, et haljasalal tuleks välja aastaegade vaheldumine.

Ala maastikukujundus on määratud lahendada eraldi haljastuse projektiga, kus peaks käsitlema järgmist:

- Haljastus (rajatava haljastuse paiknemine, mahud ja liigid; olemasoleva haljastuse hooldamise põhimõtted, jms);
- Teed ja parkimine;
- Väikevormid;
- Vertikaalplaneerimine;
- Kasutada täiendava haljastuse rajamisel väärtuslikke ja pikaajalisi liike, nagu näiteks harilik pihlakas (*Sorbus aucuparia*), harilik vaher (*Acer platanoides*) harilik hobukastan (*Aesculus hippocastanum*), arukask (*Betula pendula*). Põõsastest harilik ebajasmiin (*Philadelphus coronarius*), siberi kontpuu erepunasevõrseline vorm (*Cornus alba* 'Sibirica'). Okaspuudest harilikku kuuske (*Picea abies*), euroopa lehist (*Larix decidua*) ja siberi lehist (*Larix sibirica*), harilikku mändi (*Pinus sylvestris*), mägimändi (*Pinus mugo*).

6.2 JÄÄTMEKÄITLUS

Valla haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Rae valla jäätmehoolduseeskiri. Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, kui jäätmekäitlusleping ei näe ette teisiti. Iga tegevuse juures tuleb püüda jäätmeteket vältida või vähendada. Jäätmeid tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht on detailplaneeringuga ette nähtud:

- kõvakattega plats, prügiautodele ligipääsetavas kohas. Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Soovitavalt kasutada erinevaid mahuteid taaskasutatavate jäätmete paigutamiseks. Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

Olmejäätmed ning muud kergestiriknevad ja halvasti lõhnavad jäätmed tuleb paigutada mahutitesse paberi- või kilekottidesse pakitult ning selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei põhjustaks ohtu inimestele ega määraks mahuteid.

6.3 MÜRAKAITSE

Vastavalt "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"

Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 kuulub planeeringuala II kategooriasse laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandenasutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates Regulaarsest liiklusest põhjustatud müra normtasemete kehtestamisel ruumides on arvestatud keskmise liiklussagedusega aastaringselt või regulaarse liiklusega perioodi vältel.

Välismüra tasemed hoonestatud alal, elamutes ja ühiskasutusega hoonetes

- Välismüra piirtaseme arvsuurused olemasolevatel aladel on järgmised:

Liiklusemüra ekvivalenttase $L_{pA,eq,T}$ (dB)

	päeval	öösel
II kategooria	60	55
	65 ¹	60 ¹

¹ lubatud müratundlike hoonete sõidutee poolse küljel

- Liiklusest põhjustatud müra taotlustasemed elamute ja ühiskasutusega hoonete vaikust nõudvates ruumides on järgmised:

Liiklusmüra ekvivalenttase hoonetes $L_{pA,eq,T}$ (dB)

Elamu

Eluruumides	päeval	35	
Magamisruumides	öösel	30	

Liiklusega seotud üksikute mürasündmuste korral hinnatakse täiendavalt ekvivalentsele helirõhutasele ka maksimaalset helirõhutatset. Maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel $L_{pA,max}$ ei või olla suurem kui 85 dB päeval ja 75 dB öösel.

11330 Järveküla-Jüri kõrvalmaantee perspektiivne liiklussagedus vastavalt Maanteeameti andmetele 2145 sõidukit ööpäevas. Ning riigimaantee projektkiiruseks 60 km/h.

Loopõllu kinnistu detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Tudre ja Tuulevälja kinnistute detailplaneeringu koosseisus koostatud müraprognoosi. **VT: LISAD(seletuskirja lõpus) - nr 6 müraprognoos(20 lehte).**

Loopõllu kinnistu detailplaneeringus määratud hoonestusalad paiknevad Järveküla-Jüri kõrvalmaanteest samal kaugusel kui Tudre ja Tuulevälja kinnistutele kavandatud hoonestusalad.

Võttes aluseks Tudre ja Tuulevälja kinnistute detailplaneeringu koosseisus koostatud müraprognoosi, tuleb rajada müratõkkesein ka Loopõllu kinnistule. Müratõkkesein on kavandatud Järveküla-Jüri kõrvalmaanteest 34m kuni 47m kaugusele. Kaugus on määratud nähtavuskolmnurga mõõtmetele vastavalt EVS 843:2003 järgi: nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtegi nähtavust piiravat takistust - seega nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ka kavandatav mürapiiire.

Müratõkke seina vajadus ja kuju on määratud vastavalt Tudre ja Tuulevälja kinnistute (naaberkinnistud) detailplaneeringu müraprognoosi protokollile nr 6/4-6-2/215 19.08.2008 ja lisa 2 16.09.2009.a. Tuginedes Rae valla ettekirjutusele ei saa lubada Loopõllu kinnistul ehitustegevust enne, kui Tudre ja Tuulevälja kinnistutele on müratõkkesein rajatud. Müratõkkeseina kõrgus ja konstruktsioon peab Loopõllu kinnistul olema sama, mis on määratud müraprognoosiga Tudre ja Tuulevälja kinnistutele.

Müratõkkeseina vajaduse, gabariitide ja asukoha täpsustamiseks on võimalik soovi korral tellida täiendav müraprognoos Loopõllu kinnistu detailplaneeringuga kavandatud kruntidele hoonestusprojekti koostamisel ehitusloa taotlemise staadiumis.

Vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 Linnatänavad p 7.7.3 järgi müratõrjesein peab sobima keskkonda, olema tihe, olema massiga vähemalt 30 kg/m², taluma arvutuslikku tuulekoormust ja lumetõrjel paiskuvat lumekoormust.

Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleks projekteeritavate hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida maantee poolsele küljel minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_w + C_{tr} \geq 35$ dB.

Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

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. Siseruumides kehtestatud müratasemed tagatakse kõrgematel välispiirde heliisolatsiooni abil.

Elamute projekteerimisel võiks järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (magamistube) ei paigutata intensiivse liiklusega tee poolsele küljele.

7 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutuse tagamise abinõud on määratud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ alusel.

Rajatavate paarisrajade ja ridaelamu tulepüsivusklass on määratud TP3 .

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m naaberkinnistu hooneteni (hoone kaugus krundi piirist 4 m), tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Tuletõrje veevarustus tuleb rajada vastavalt EVS 812-6:2005.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Järveküla-Jüri maantee ja planeeritava Loopõllu kinnistu vahelisel alal(VT: joonis DP-3).

Tuletõrjevee tagamiseks on planeeritud kvartalisese tee kõrvale 2 tuletõrjevee mahuti efektiivse mahuga 81m3. Vajalik välistulekustutusvee kogus on 15l/sek vastavalt EVS 812-6:2005 osa 6 ja arvutuslik kestvus 3h. Vastavalt EVS 812-6:2005 osa 6 p 7.4.3 on kõnnitee äärde planeeritud veevõtukaevud ja sulgemisarmatuuriga siibrikaevud. Mahuti täitmiseks on veemagistraali harule planeeritud kaev koos sulgarmatuuri ja voolikuühenduste tegemise liidesega. Mahuti toimine toimub tuletõrjevoolikutega. Tuletõrje veevõtukohad ja mahuti täitmiskaevud on planeeritud varustada märgistusega vastavalt EVS 812-6:2005 osa 6 p 7.4.5.

Hoonete juurde tuleb tuletõrjeautode jaoks ette näha vähemalt 3,5 m laiused juurdesõiduteed, möödaskõigikohad või manööverusplatsid min. 12x12 m.

Tupiktee lõpus on tuletõrjevahendite ümberpööramise plats. Tuletõrjeautol on pääs hooneni kogu perimeetri ulatuses. Krundisisesed tuletõrjevahendite ligipääsuteed rajatakse tugevdatud pinnasele (näiteks tugevdatud murupinnal), täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis. Murupind peab kandma 25t veoautot.

Hoonete projekteerimiseks on määratud järgmised nõuded:

- Hooned projekteerida TP3 tulepüsivusastmele vastavalt.
- Et tagada päästemeeskonnale päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega, on määratud hoonestusala olemasolevatest naaberhoonetest piisavalt kaugelt.

8 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Turvalisuse tagamiseks on ehitusprojekti koostamiseks määratud järgmised nõuded:

1. Projekteerida kruntidele piirdeaiad ja välisvalgustus (hoov ja majaesine, sellega väheneb sissemurdmise risk.
2. Hooned tuleb projekteerida vastupidavatest materjalidest.
3. Prügikonteinerid on kavandatud soovimatutele isikutele mittejuurdepääsetavasse kohta, et vältida nende süütamist või lõhkumist.
4. Väravatele ja välisustele ette näha lukud.
5. Hoonesse tuleb projekteerida sideühendus, mis võimaldab sõlmida valveteenistuse lepingu turvafirmaga.

9 TEHNOVÕRGUD

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Tehnovõrgu kitsenduse ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest tehnovõrkude kauguse normatiivist (kaugused ehitistest, tehnovõrkudest ja puudest võraga kuni 5,0m) EVS 843:2003 osa 11. Tehnovõrgud, samuti Vabariigi Valitsuse määrusest nr.76 16.12.06.a. Katenditelt koguneva veekoguse määramiseks võetakse aluseks "EVS 846:2003. Kinnistu kanalisatsioon" punkt 5.2 sajuvee arvutusaravool, millega arvestatakse erinevate pinnakatete äravoolutegureid, nende pindala ning vihma intensiivsust. Trassi valdajale peab olema tagatud juurdepääs.

9.1 ELEKTRIVARUSTUS

1. Üldosa

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse Loopõllu kinnistu (65301:002:0893) kinnistu lähiala elektri ja sideosa detailplaneering. Elektri- ja sidetrasside detailplaneeringu koostamise lähteandmeteks on FE Arhitektid OÜ detailplaneeringu alusplaan, Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused nr. 169790 ja Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 13947619.

Elektrivarustuse osas on planeeritaval maa-alal vajalik ligikaudne tarbimisvõimsus hoonetele:

Positsioon nr. 1	-	40kW
Positsioon nr. 3	-	20kW
Positsioon nr. 4	-	20kW
Positsioon nr. 5	-	20kW
		$\Sigma =$ 100kW

2. Planeeritud elektrivarustus

Detailplaneeringuga käsitletaval maa-alal nähakse ette mitmepereelamud. Elektrivarustuse lahendamisel planeeritaval maa-alal on lähtutud OÜ Jaotusvõrgu Tallinn – Harju Piirkonna poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr.169790, väljastatud 03.11.2009.

OÜ Jaotusvõrgu elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks kinnistu omanikul/õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Vastavalt tehnilistele tingimustele on OÜ Jaotusvõrgu poolne esindaja Võrguehitus AS (tel 7154100).

Tarbijate toiteks nähakse ette 10/0,4kv komplektalajaam, mis saab toite planeeritava 10kV maakaabelliiniga Jüri-Rae 10kV õhuliini mastilt nr. 17 (Lille alajaam). Liitumis-, jaotuskilbid ning 0,4kV maakaablid planeeritakse kruntide piiridele vastavalt asendiplaanil märgitud kohtadesse. 0,4kV toitekaablid on planeeritud ringtoitena. Loopõllu kinnistut läbiva Raatuse maaüksuse (65301:002:1000) 0,4kV toiteõhuliin viia üle planeeritava komplektalajaama toitele.

Uute objektide pingestamine on lubatud pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teadise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Detailplaneeringus on kinnistutele jäävatele ja kinnistuid läbivatele planeeritavatele kaabelliinidele ette nähtud seadusega ettenähtud korras teenindusservituudid ja kaitsevööndid.

9.2 TÄNAVAVALGUSTUS

1. Üldosa

Planeeringuga on nähtud ette 0,4kV maakaabli toitega tänavavalgustuse mastid ja valgustid. Välisvalgustuse toide jaoks on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp planeeritava 10/0,4kV alajaama vahetusse lähedusse.

2. Planeeritud tänavavalgustus

Detailplaneeringuga käsitletaval maa-alal nähakse ette teedel ja tänavatel tänavavalgustuse väljaehitamiseks vajalikud tsoonid tänavavalgustuse kaablite ja valgustusmastide paigaldamiseks. Välisvalgustuseks nähakse ette metallpost 6m valgustiga Na 70W vahekaugusega ca 25m.

9.3 SIDEVARUSTUS

1. Üldosa

Sidevarustuse osas on Elion Ettevõtted AS planeeritava maa-ala sidevõrkudega varustamiseks väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 13947619.

2. Planeeritud sidevarustus

Planeeritava maa-ala sidevarustuse lahendamisel on lähtutud on Elion Ettevõtted AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr. 13947619.

Uutele planeeritavatele hoonetele nähakse ette sidekanalisatsiooniga sisestused iga planeeritava paariselamu ja ridaelamu elamuboksile.

Planeeritav kaablikanaliseerimine siduda Järveküla-Jüri mnt äärde projekteeritava Assaku-Jüri valguskaabli trassi lähima varem projekteeritud PR-12 kaablikaevuga.

Planeeringuala kinnistul läbivad sidekaabelid kuni olemasoleva sidejaotuskapini ASS119 on ette nähtud tõsta ümber tänava maa-alale planeeritavasse sidekanalisatsiooni. Selle otstarbeks nähakse ette tänava maa-alale kaheavaline sidekanalisatsioon. Enne olemasoleva sidekanalisatsiooni ümbertõstmist on vajalik uus sidekanalisatsioon rajada, sidejaotuskapp kinnistul 4 ASS119 ümber tõsta ning siis tõmmata kaablid uude sidekanalisatsiooni ning alles seejärel ühendada olemasolev sidekaabel lahti, et oleks ümberühendamise aeg võimalikult lühike. Samuti olemasolevast sidekapist ASS119 „toidetakse“ kõrvalasuvat Raatuse kinnistut. Selle sidekaabel on samuti ette nähtud ümber tõsta ja muhvida uude kohta paigaldatavast sidejaotuskapist.

Sidekaablite ja planeeringuala sidetrasside ümbertõstmiseks ja paigaldamiseks võtta tööprojekti staadiumis uued tehnilised tingimused ja teostada tööprojekt.

Planeeritaval maa-alal nähakse ette planeeritavale sidekanalisatsioonile teenendusservituudid.

Sidevõrkude tööprojekti koostamiseks on vajalik tellida eelnevalt uued konkreetsed tehnilised tingimused, kus määratakse Elioni poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

9.4 SOOJARVUSTUS

Elamute küttesüsteem planeeritud lokaalne – kombineeritud kütte (tahkeküte ja elekter või õhksoojuspump koos täiendava elektriküttega.)

9.5 VEEVARUSTUS

Veevarustus.

Planeeritava hoonestusele on planeeritud harutorud koos väljavõtetega kruntidele piki Järveküla-Jüri T-11330 kinnistut kulgevast magistraaltorustikust. Uutele veeühendustele on ette nähtud kuni 1,0m kaugusele väljaspoole kinnistu piiri peakraan (liitumispunkt).

Kinnistute planeeritava veetarbimise koondtabel:

Hoone	Arvutuslik keskmine ööpäevane veetarbimine Qd, m ³ /d	Arvutuslik suurim ööpäevane veetarbimine Qd, m ³ /d	Arvutuslik sekundiline vooluhulk Qs, l/s	Arvutuslik sajuvee kogus hoonete katuselt, Q l/s
Kinnistud pos. 1 kuni 5 tarbimine	3,8	5,7	0,95	12

9.4.2 Tuletõrjevesi

Tuletõrjeweet tagamiseks on planeeritud kvartalisese tee kõrvale 2 tuletõrjeweet mahuti efektiivse mahuga 81m³. Vajalik välistulekustutusvee kogus on 15l/sek vastavalt EVS 812-6:2005 osa 6 ja arvutuslik kestvus 3h. Vastavalt EVS 812-6:2005 osa 6 p 7.4.3 on kõnnitee äärde planeeritud veevõtukaevud ja sulgemisarmatuuriga siibrikaevud. Mahuti täitmiseks on veemagistraali harule planeeritud kaev koos sulgarmatuuri ja voolikuühenduste tegemise liidesega. Mahuti toimine toimub tuletõrjevoolikutega. Tuletõrje veevõtukohad ja mahuti täitmiskaevud on planeeritud varustada märgistusega vastavalt EVS 812-6:2005 osa 6 p 7.4.5.

9.5 KANALISATSIOON

9.5.1. Olmekanalisatsioon.

Eelvooluks Järveküla-Jüri T-11330 kinnistul paiknev kanalisatsioonitorustik. Liitumispunktid on ette nähtud 1,0m kaugusele väljaspoole kinnistu piire tänava maa-alale.

Sademeteevesi juhtiakse naaberkinnistul paiknevasse kraavi.

Arvutuslikud vooluhulgad: vt. p. 9.4 tabel

9.5.2. Pinnase liigveed.

Liigvete eelvooluks on vastavalt ÜVK aregukavale naaberkinnistul olev kraav nr. K-90. Kinnistutele on pinnase liigvete ärajuhtimiseks ette nähtud rajada liitumispunktid kruntide piiride juurde. Eelvoolu täpsem olukord ja vastuvõtuvõime selgitada välja trasside projekteerimise käigus. Vajadusel piiratakse vooluhulki sademeteevee otsese süsteemi juhtimise vältimisega.