

ÜLEJÕE KÜLA OLEPÕLLU KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

RAE VALD

TELLIJA:	Irina Zhabinskaja Kivila 11-160, Tallinn, 13917 Tel: 51 923 841 Irina.Zhabinskaja@tttk.ee
PROJEKT :	Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood. 11213515) MTR reg. Nr. EEP000601 Tartu mnt. 74, Tallinn, 10144 Tel. 60 700 35 / Fax. 60 700 36
ARHITEKT:	Kristiina Kokk kristiina@opt.ee
ARHITEKT-TEHNIK:	Jaana Sippo jaana@opt.ee
PROJEKTIJUHT:	Anneli Eldermann anneli@opt.ee gsm 55 661 418

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Rae Vallavalitsuse korraldus Ülejõe küla Olepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamiseks nr 762 1. juulil 2009. a.
2. Leping Rae valla, maaomanike, huvitatud isikute ja detailplaneeringu koostaja vahel 19. juunil 2009. a.
3. Rae Vallavalitsuse otsus Ülejõe küla Olepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamiseks nr 535 12. mail 2009. a.
4. Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja Maakorralduskomisjoni protokoll (12.03.2009.a)
5. Rae Vallavalitsuse kiri Rae valla Ülejõe küla Olepõllu kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta nr 6-2/4248 15. septembril 2008. a.

II SELETUSKIRI

1	SISSEJUHATUS	4
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
3	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID	4
4	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD	4
5	VASTAVUS RAE VALLA KEHTIVALE JA MENETLETAVALE ÜLDPLANEERINGULE	4
6	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	5
7	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
7.1	Asend	5
7.2	Üldandmed	5
7.3	Maaomand planeeritaval alal	6
7.4	Külgnevad kinnistud	6
7.5	Hooned ja rajatised	6
7.6	Tehnovarustus	8
7.7	Haljastus	8
7.8	Kehtivad kitsendused	9
8	PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÕÕNDI ANALÜÜS	9
9	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	10
9.1	Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur	10
9.2	Hoonestustingimused	11
9.3	Arhitektuurinõuded	13
9.4	Tänavavõrk ja liikluskorraldus	13
9.5	Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse	14
9.6	Jäätmekäitlus	15
9.7	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
9.8	Vertikaalplaneerimine	16
9.9	Meetmed tuleohutuse tagamiseks	16
10	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	17
10.1	Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadevee lahendus	17
10.2	Elektrivarustus	18
10.3	Sidevarustus	19
11	PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	20

III LISAD

1. Väljavõtted Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosadest:
 - Radist-31, elamumaa, Rae vald, Ülejõe küla, reg.-o. Nr. 8722502;
 - Radist-35, elamumaa, Rae vald, Ülejõe küla, reg.-o. Nr. 7514202;
 - Radist-33, elamumaa, Rae vald, Ülejõe küla, reg.-o. Nr. 9929902;
 - Olepõllu, maatulundusmaa, Rae vald, Ülejõe küla, reg.-o. Nr. 8890802.
2. Maa-ameti väljavõte kat. nr. 65301:011:0137.
3. Osaühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju piirkonna tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks 23.04.2009.a nr 161323;
4. Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused 30.04.2009.a nr 10376475;
5. AS Elveso 14.07.2009.a nr 006

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	M1: ~
AS-02	Väljavõtted üldplaneeringute maakasutusplaanidest	M1: ~
AS-03	Kontaktvööndi analüüs	M1: ~
AS-04	Tugiplaan	M1: 500
AS-05	Põhijoonis	M1: 500
AS-06	Tehnovõrkude koondplaan	M1: 500
AS-07	Tee lõige I-I	M1: 100

V KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastused

1 Sissejuhatus

Käesoleva planeeringu on tellinud Irina Zhabinskaja, kes on detailplaneeringu alasse kuuluva kinnistu Radist-33 omanik ning kinnistu Olepõllu kaasomanik. Detailplaneering hõlmab ~1,02 ha suurust ala.

Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu jagamine elamumaa sihtotstarbelisteks kinnistuteks, moodustatavate osade liitmine olemasolevate elamukruntidega ning iseseisvate elamumaa kruntide moodustamine. Moodustatavatele kruntidele seatakse hoonestusõigus kuni kahekorruseliste üksikelamute ehitamiseks. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega.

2 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Rae Valla üldplaneering (kehtestatud 1993)
- Rae Valla menetletav üldplaneering
- Katastriüksuste plaanid
- Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava (OÜ Projektkeskus, töö nr. 480);
- Ülejõe küla Saare ja Luha pereelamute kvartali detailplaneering (algatatud 2002.a);
- Ülejõe küla Lagevälja kinnistu ja lähiala detailplaneering (algatatud 2006.a)
- Linnatänavad (EVS 843:2003)
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

3 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Rae Vallavalitsuse 1. juulil 2009.a korraldusega nr 762 väljastatud lähtetingimused
- Tehnilised tingimused
 - o Osaühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju piirkonna tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks 23.04.2009.a nr 161323;
 - o Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused 30.04.2009.a nr 10376475;
 - o AS Elveso 14.07.2009.a nr 006

4 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Planeeritava maa-ala geodeetiline alusplaan (Survey OÜ, Olepõllu maa-ala plaan, töö nr 240. 2008. M 1:500).

5 Vastavus Rae valla kehtivale ja menetletavale üldplaneeringule

Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeritav maa-ala maatulundusmaa. Menetletava Rae valla üldplaneeringu kohaselt on maatulundusmaa sihtotstarbeline Olepõllu kinnistu määratud perspektiivseks (planeeritavaks) elamumaaks (EV). Ülejäänud planeeringuga haartavad kinnistud on elamumaa sihtotstarbelised ning nende kasutussihtotstarvet käesoleva planeeringuga ei muudeta. Detailplaneeringu lahendus on vastavuses Rae valla menetletava üldplaneeringu lahendusega.

6 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu Olepõllu olemasolevat maatulundusmaa sihtotstarvet, suurendada kolme olemasoleva elamumaa sihtotstarbega naaberkinnistu pindala ning moodustada kaks uut elamumaa krunti ühepereelamtu rajamiseks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada liikluskorraldus ning varustada krundid juurdepääsude ja tehnovõrkudega.

7 Olemasoleva olukorra kirjeldus

7.1 Asend

Planeeritav ala asub Ülejõe külas Raadiojaama tee juures, kust pääseb olemasolevatele kinnistutele. Kahe uue elamukrundi juurdepääs hakkab toimuma Raadiojaama teelt keerava planeeritava tee kaudu.

7.2 Üldandmed

Planeeritava ala moodustavad järgmised kinnistud:

Olepõllu

Katastritunnus: 65301:011:0137

Kasutussihtotstarve: Maatulundusmaa 100%

Kinnistu pindala: 4870 m²

Radist-35

Katastritunnus: 65301:012:0036

Kasutussihtotstarve: Elamumaa 100%

Kinnistu pindala: 953 m²

Radist-33

Katastritunnus: 65301:012:0035

Kasutussihtotstarve: Elamumaa 100%

Kinnistu pindala: 1381 m²

Radist-31

Katastritunnus: 65301:012:0033

Kasutussihtotstarve: Elamumaa 100%

Kinnistu pindala: 1497 m²

Kinnistu eelisteks on hea ligipääs, Tallinna lähedus ning looduslik roheline ümbruskond. Tegu on väljakujunenud privaatse elamualaga, millele lisab väärtust lähistel paiknev Pirita jõgi.

7.3 Maaomand planeeritaval alal

Planeeritaval alal asuvad järgmised kinnistud:

Aadress	Pindala m ²	Kin. nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanikud
Olepõllu	4870 m ²	8890802/ 88908	65301:011:0137	Maatulundusmaa 100%	Irina Zhabinskaja – ½ kaasomandist; Väino Sütt – ½ kaasomandist.
Radist-35	953 m ²	7514202/ 75142	65301:012:0036	Elamumaa 100%	Galina Semjonova
Radist-33	1381 m ²	9929902/ 99299	65301:012:0035	Elamumaa 100%	Irina Zhabinskaja
Radist-31	1497 m ²	8722502/ 87225	65301:012:0033	Elamumaa 100%	Väino Sütt

7.4 Külgnevad kinnistud

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Õle	8.72 ha	65301:011:0136	Maatulundusmaa
Raadiojaama tee 15	16721 m ²	65301:011:0128	Elamumaa
Radist-29	1490 m ²	65301:012:0042	Elamumaa

7.5 Hooned ja rajatised

Planeeritaval alal asub kolm elamut koos abihoonetega. Kinnistul Olepõllu hoonestus puudub. Kinnistule on rajatud piirdeaed - piirdeaia on rajanud kinnistu Radist-31 valdaja. Piirdeaed ei oma seost tegeliku kinnistupiiriga ning on rajatud seadusliku aluseta. Kinnistul puuduv seda tervikuna ümbritsev piirdeaed.

Kinnistul Radist-35 asub eramu-suvemaja, mis on 1-korruseline väljaehitatud katusekorrusega (püstitatud õiguslikul alusel, ehitusalune pind 52m²). Lisaks asub kinnistul 2 abihoonet, kusjuures kasvuhoone ja üks abihoone on omavahel kokku ehitatud. Riikliku Ehitisregistri andmetel on kinnistul paiknev kasvuhoone seaduslik ehitis ehitusaluse pinnaga 18m², ülejäänud hooned ja rajatised on rajatud seadusliku aluseta.

Kinnistul Radist-33 asub kahekorruseline elamu juurdeehitusega ehitusaluse pinnaga ca 36m² ning kinnistu läänepoolses osas, osaliselt Olepõllu kinnistul, asub seadusliku aluseta rajatud abihoone. Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul ühe maapealse korrusega aiamaja ehitusaluse pinnaga 65m², olemasoleva elamu juurdeehitus on rajatud õiguslikul alusel.

Kinnistul Radist-31 asub kahekorruseline elamu (1+katusekorrus) ning 3 abihoonet – kinnistu lõunaosas asuv abihoone on rajatud osaliselt naaberkinnistule Radist-29 ning on püstitatud seadusliku aluseta. Nimetatud hoone külge on rajatud seaduslikul alusel teine abihoone (majandushoone). Kinnistu idapoolses osas asub abihoone, mis moodustub kahest erifunktsiooniga osast – garaazh ja kasvuhoone. Mõlemad rajatud seaduslikul alusel.

Riikliku Ehitisregistri andmetel on nimetatud õiguslikel alustel rajatud hoonete ehitusalused pinnad järgmised: aiamaja-elamu 78 m²; kasvuhoone 22 m²; garaazh 24 m²; majandushoone 9 m².

Kinnistute piiridele on rajatud piirdeaiad. Sõidutee poolsetel piiridel on kasutatud nii puitlippaeda kui ma metallvõrkaeda. Olemasolevat olukorda vt. jooniselt tugiplaan.

Järgnevalt fotod olemasolevast hoonestusest:



Foto 1 – Kinnistul Radist-35 paiknev kahekorruseline (1+katusekorrus) põhihoone ja abihoone



Foto 2 – Kinnistul Radist-33 paiknev kahekorruseline põhihoone



Foto 3 – Kinnistul Radist-31 paiknev kahekorruseline (1+katusekorrus) põhihoone

7.6 Tehnovarustus

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega osaliselt varustatud piirkonnas. Planeeritaval alal või selle vahetus läheduses asuvad veetoru ja madalpingekaabel. Olemasolevate hoonete veega varustamine toimub osaliselt kinnistul asuvate puurkaevude abil ja osaliselt Raadiojaama teel asuva veetoru kaudu ning reoveed kogutakse kinnistul asuvatesse kogumismahutitesse. Kinnistuga Olepõllu lõikub osaliselt kuivenduskraav.

Planeeringuala paikneb Ülejõe küla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatavas piirkonnas.

7.7 Haljastus

Krundil on arvukalt kõrghaljastust. Planeeringuala põhjapoolse servaga paralleelselt kulgeb kaskede rivi. Olepõllu kinnistu põhjaosas asub põhja-lõunasuunaline tihe pärnade rivi, mis jätkub kinnistul Radist-33 lääneosas. Nimetatud puuderead moodustavad teatud moel kaitse-ja

eraldushaljastusliku osa, mis eraldab käesoleval hetkel maatulunduslikke kinnistuid elamumaadest. Vaatamata näilisele korrapärasusele on puuderead heakorrastamata ja võsastunud.

Lisaks eelnimetatuile paikneb planeeritavatel elamumaa kinnistutel arvukalt viljapuid ja mõned okaspuud. Elamumaade kinnistutel paiknevad lisaks viljapuuadeadele ka aiamaad.

Kokkuvõtlikult võib öelda, et enamik planeeritaval alal paiknevast kõrghaljastusest moodustavad kaootiliselt paiknevad viljapuud, mida eraldavad maatulundusmaa sihtotstarbelistest kinnistutest üksikud kase-ja leppapuude read.



Foto 4 – Kinnistu Olepõllu põhjaosas paiknev põhja-lõunasuunaline pärnade rivi.

7.8 Kehtivad kitsendused

Planeeringuala piirangud:

- Pirita jõe piiranguvöönd ulatusega 100m tavalisest veepiirist (mõjupiirkond planeeritaval alal – kinnistud Radist-35, Radist-33, Radist-31).

Arheoloogilisi ja ajaloolisi mälestisi, mis mõjutaksid planeeringulahendust, planeeritaval alal ei asu.

8 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav maa-ala asub Ülejõe külas ning piirneb lääneküljest Raadiojaama teega, mis on killustikkatendiga ainus juurdepääsutee planeeringualale. Tegu on Nõukogude Liidu ajal avalikkusele suletud olnud piirkonnaga, kus asus aastakümneid tagasi kinnine raadiobaas. Jälgi sellest ajast leidub ka tänapäeval – nimelt planeeringualast läänesuunas maatulunduslikel maadel kulgeb kirde-edelasuunaline postide rida, millele toetusid ennist sidekaablid. 10-15 aastat tagasi likvideeriti alal paiknev raadiobaas (tegevus lõpetati) ning piirkonda hakati hoonestama aiamajadega. Sellest lähtuvalt on planeeringuala lähiümbrus suvilarajoonile omase

ilmega, osaliselt on ka mõningad suvilad ümberehitatud eluhooneteks – suvilaid on laiendatud nii kõrvale- kui ka pealeehituse teel. Kummalgi küljel Raadiojaama teed planeeringualast lõunasuunas (Lagedi-Aruküla-Penningi mnt poolses osas) asuvad ka uuemad eramud ning üksikud 1-2-korruselised tellistest korterelamud. Kokkuvõtvalt võib öelda, et lähiümbrus on arhitektuurselt kirju ilma, kuigi monotoonse sihtotstarbega – piirkonnas asuvad vaid elamud ning tootmis-ja ärihooned Raadiojaama tee ääres puuduvad.

Detailplaneeringuga haaratav ala paikneb Pirita jõe läheduses (Pirita jõgi asub detailplaneeringu alast linnulennult 50m kaugusel) looduskaunis ja privaatses kohas.

Ülejõe küla asub mõnesaja meetri kaugusel Lagedi keskusest ning paari kilomeetri kaugusel Tallinnast. ~1,5km kaugusel asub Lagedil kool, lasteaed ning kauplused.

Planeeringuala eeliseks on see, et kinnistu asub Lagedi keskusest ~1,5 km kaugusel, mistõttu on lähiümbruses olemas kõik vajalikud ühiskondlikud asutused.

Kinnistu lähiümbruses olevad maa-alad on enamasti maatulundusmaa või elamumaa sihtotstarbelised.

Kontaktvööndi alale jäävate üksikelamumaade hoonestuseks on peamiselt ühe- või kahekorruselised ühepereelamud (suvilad, ühepereelamuteks ümberehitatud suvilad). Katusetüüpidest on peamiselt esindatud kelp-ja viilkatused. Levinud on ka katusealuste väljaehitamine elupindadeks. Välisviimistluses on peamiselt kasutatud üksikelamute ehitamisel puit- ja tellispindasid, vähem on viimistlusmaterjalina kasutatud krohvi.

Raadiojaama tee ääres puudub kindel ehitusjoon ning lähiümbruse alal puudub kindel kinnistute struktuur (kuju ja suurust silmas pidades). Lähiala kinnistud järgivad Pirita jõe kulgemise suunda.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud naaberalade koostamisel olevate detailplaneeringutega - Ülejõe küla Saare ja Luha pereelamute kvartali detailplaneering (algatatud 2002.a) ning Ülejõe küla Lagevälja kinnistu ja lähiala detailplaneering (algatatud Rae Vallavolikogu 12. septembri 2006 otsusega nr. 166). Detailplaneeringute lahendustega planeeritakse naaberaladele elamukrunte. Kehtestatud detailplaneeringud naaberaladel puuduvad.

Täpsemat informatsiooni kontaktvööndi ala kohta vt. jooniselt kontaktvööndi analüüs (joon. nr. AS-03).

9 Planeeringuga kavandatav

9.1 Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Planeeringu lahenduse eesmärk on laiendada olemasolevaid elamumaa sihtotstarbelisi kinnistuid pindalalt maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu jagamisel. Planeeringu lahendus näeb lisaks ette kahe uue elamumaa sihtotstarbelise kinnistu moodustamist ning neile ehitusõiguse andmine kuni kahekorruseliste elamute ehitamiseks. Käesolev detailplaneering annab võimaluse ühtlustada Ülejõe küla ühe osa arhitektuurset ilmet, mislähbi on võimalik parandada terve küla miiööd, kuid detailplaneerimisel ning menetletava Rae valla

Üldplaneeringu realiseerimisel on tähtis, et planeerimisprotsess oleks avalik ja kõik planeerimis- ja ehitusprotsessis osalejad (s.h. kõrvalalade detailplaneeringute koostajad) oleksid teadlikud eesmärkidest, mille poole pürgitakse. Planeeringualasse jääva Olepõllu kinnistu maakasutuse sihtotstarve muudeks maatulundusmaalt elamumaaks.

Maa-alale on planeeritud 5 elamumaa krunti. Juurdepääs kõikidele kruntidele on lahendatud Raadiojaama teelt. Ligipääsuks kruntidele positsioon 4 ja 5 on planeeritud uus juurdepääsutee Raadiojaama teelt – s.t rajada tuleb Raadiojaama teelt alates juurdepääs krundini pos. 5. Kinnistule pos. 4 on läbipääs planeeritud läbi kinnistu pos. 5, mistõttu on kinnistule pos. 5 seatud tehnoorkude ja läbipääsuservituut pos. 4 kasuks.

Igale elamumaa krundile on antud ehitusõigus 2 maapealse korrusega (sh. olemasolevad elamud, kus korruselisuseks märgitud 2* - s.o. 1 põhikorrus+1 katusekorrus) üksikelanute projekteerimiseks ja väljaehitamiseks. Seejuures on arvestatud kõrghaljastuse paiknemisega.

Tulenevalt kruntide suurusest, mis on 1162...2619m², on antud kruntidele lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pind 150...250m². Planeeritavad brutopinnad on valitud selliselt, et planeeritava hoonestuse hoonestustihedused ei ületaks naabruses olevaid. Et Raadiojaama tee puudub kindel ehitusjoon, siis kruntidele pos. 1-3 on hoonestusalad näidatud olemasolevale hoonestusele ning juhul, kui hooned otsustatakse lammutada, annab käesolev planeeringulahendus võimaluse rajada uus hoone põhijoonisel näidatud ehitsuala piiridesse valides selleks kõrghaljastusest lagedama koha – nõue on, et ehitustegevuse käigus peab väärtuslik kõrghaljastus säilima. Kui olev säilitatav hoone on krundipiirile lähemale kui 4m, siis on näidatud ehitusala oleva hoone järgi, kuid selle hoone lammutamisel, tuleb lähtuda ehitusala, mis on krundipiirist vähemalt 5m kaugemal (olenevalt naaberkrundi hoone lähedusest). Radist 31 (krunt pos 3) elamu ebaseaduslik juurdeehitus tuleb kas lammutada või rajada, et tagada tuleohutus. Tulemüüri asukoht on kajastatud põhijoonisel. Kasvuhuone lammutamisel pos.-l 2 tuleb järgida teist ehitusala, mis tagaks 8m tuleohutuskuja naaberelamuga.

Käesolev detailplaneering annab võimaluse seadustada osad pos.-le 1-3 seadusliku aluseta rajatud abihooned, likvideeritavad hooned on märgitud põhijoonisele. Seadusliku aluseta hooned tuleb lammutada või rajada vajalikud tulemüürid, ehitusprojektid kooskõlastada Rae valla peaarhitektiga. Likvideerimisele kuuluvad hooned, mis on rajatud osaliselt naaberkinnistutele. Uued planeeritavad elamumaasihtotstarbelised elamumaa krundid pos. 4 ja 5 asuvad Raadiojaama teest ~50m kaugusel. Hoonestusalade määramisel positsioonil 4 ja 5 on arvestatud tuleohutuse tingimustest tuleneva hoonete vahelise kuja ulatusest (minimaalne lubatud hoonetevaheline kaugus 8m, planeeringus esitatud 10m). Lubatud hoonestusalad on graafiliselt kujutatud põhijoonisel.

Olemasolevad ja planeeritud krundipiirid on esitatud planeeringu põhijoonisel (joon. AS-05).

9.2 Hoonestustingimused

Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud piirkonnas asuva hoonestusega ja varemplaneerituga. Eesmärk on, et alal kujuneks välja ühtne ja tervikliku hoonestuslahendusega elamupiirkond. Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada täiendavalt Rae valla arhitektiga.

Igal krundil on lubatud üks põhihoone ning kuni 2 abihoonet. Kruntidel pos 2 ja 3 on maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks määratud 250 m².

Kruntidele pos 4-5 ei väljastata hoonetele ehituslubasid enne, kui krunti/ hoonet teenindavad tehnovõrgud on rajatud.

Krunt positsioon 1: Radist-35

- Krundi planeeritud pindala: 1247 m²
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala - 150m² (s.h. olemasolevad abihooned)
- Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa – 300m²
- Hoone lubatud maksimaalne korruselisis – 2* (s.t. 1 põhikorrus+1 katusekorrus)
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – põhihoonel 8 m, abihoonel 4m
- Hoonete arv krundil – 1 olemasolev põhihoone + 2 olemasolevat abihoonet
- Kinnistu sihtotstarve – 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelamumaa – EE)
- Parkimiskohti – 2 kohta

Krunt positsioon 2: Radist-33

- Krundi planeeritud pindala: 2508 m²
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 250m² (s.h. abihoone 25 m²)
- Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa – 400m²
- Hoone maksimaalne lubatud korruselisis – 2* (s.t. 1 põhikorrus+1 katusekorrus)
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – põhihoonel 8 m, abihoonel 4m
- Hoonete arv krundil – 1 olemasolev põhihoone + 2 planeeritavat abihoonet
- Kinnistu sihtotstarve – 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelamumaa – EE)
- Parkimiskohti – 2

Krunt positsioon 3: Radist-31

- Krundi planeeritud pindala: 2619 m²
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 250m² (s.h. olemasolevad abihooned)
- Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa – 400m²
- Hoone maksimaalne lubatud korruselisis – 2* (s.t. 1 põhikorrus+1 katusekorrus)
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – põhihoonel 8 m, abihoonel 4m
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Kinnistu sihtotstarve – 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelamumaa – EE)
- Parkimiskohti – 2

Krunt positsioon 4:

- Krundi planeeritud pindala: 1162 m²
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 150m² (s.h. abihoone 25 m²)
- Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa – 250m²
- Hoone maksimaalne lubatud korruselisis – 2* (s.t. 1 põhikorrus+1 katusekorrus)
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – põhihoonel 8 m, abihoonel 4m
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Kinnistu sihtotstarve – 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelamumaa – EE)
- Parkimiskohti – 2

Krunt positsioon 5:

- Krundi planeeritud pindala: 1165 m²
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 150m² (s.h. abihoone 25 m²)
- Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa – 250m²
- Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 2* (s.t. 1 põhikorrus+1 katusekorrus)
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – põhihoonel 8 m, abihoonel 4m
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Kinnistu sihtotstarve – 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelamumaa – EE)
- Parkimiskohti – 2

9.3 Arhitektuurinõuded

- Katusekalle 30-45°;
- Suurim lubatud korruste arv 2* - 1 põhikorrus + katusekorrus;
- Elamu (põhihoone) lubatud suurim kõrgus on 8 m, suurim lubatud korruste arv 2 (s.t. 1 põhikorrus+1 katusekorrus);
- Abihoone lubatud suurim kõrgus on 4 m, suurim lubatud korruste arv 1;
- Uute elamute fassaadimaterjalidena kasutada puitvoodrit, mida võib kombineerida mõne loodusliku materjaliga (tellis, krohv, kivi);
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Räästa kõrgus 3-4m;
- Mitte projekteerida palkhooneid ja kaaremotive;
- Hoone fassaadide värvitoonid peavad olema soojades pastelsetes värvitoonides;
- Kruntide piiridele on lubatud rajada 1,5 m kõrgune piirdeaed. Kruntidele piiridele rajada vertikaalsetest puitlappidest aiad või metallpostidel võrkpiirded, mida võib kombineerida samakõrguse hekiga. Pole lubatud rajada massiivsete vundamentidega ja kivi-/tellismüüridega (või –postidega) liigendatud piirdeaedu. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis;
- Abihoone(-d) ja piire peavad sobinduma materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
- Lahtine hoonestusviis;
- Hoonete vaheline minimaalne lubatud vahekaugus on 8 m (v.a. erand - pos. 2 ja 3 hoonestusalad, millede vahekaugus teineteisest on 6,3m – tuleohutuse seisukohalt rakendada tule leviku takistamiseks ehituslikke meetmeid - tulemüüri);
- Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus on maksimaalsel kujul säilitatud. Krundi iga 200 m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10m.

9.4 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs kõikidele kruntidele on lahendatud Raadiojaama teelt. Ligipääsuks kruntidele positsioon 4 ja 5 on planeeritud uus juurdepääsutee Raadiojaama teelt – s.t rajada tuleb Raadiojaama teelt alates juurdepääs krundini pos 5. Kinnistule pos. 4 on läbipääs planeeritud läbi kinnistu pos. 5, mistõttu on kinnistule pos. 5 seatud tehnovõrkude ja läbipääsuservituut pos. 4 kasuks. Juurdepääsutee kahele uuele elamukrundile alates Radisti teest on ette nähtud asfalteerida.

Et olemasolev Raadiojaama tee on killustikkattega, ei ole käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud olemasoleva tee asfalteerimine, kuna olemasolevat looduslikku keskkonda arvestades,

on soblik kasutada vetlläbilaskavaid pinnakatteid. Et käsitletava teelõigu liiklusintensiivsus on küllaltki madal, on jämeda fraktsiooniga killusikkatend (fraktsioon 16 - 32) õigustatud, kuna tee tolumine on välistatud. Äärekive pole sõiduteele ette nähtud. Käesoleval hetkel puudub Raadiojaama tee ääres tänavavalgustus ning tänav ja kruntidele sissepääsude valgustamiseks kasutatakse piirdeaedadel paiknevaid valgusteid. Tänavavalgustuse kaabelliinidele on Raadiojaama teel reserveeritud maa-ala nende hilisemaks planeerimiseks ja paigaldamiseks. Tänavavalgustuse paiknemine lahendatakse perspektiivis Raadiojaama tee ning selle lähiümbruse teeprojektiga. Käesoleval hetkel puuduvad Raadiojaama teel või selle lähiümbruses kergliiklus- või jalgteed. Rae valla meneteletava üldplaneeringuga pole planeeringualale või selle lähiümbrusse jalgrattateid kavandatud, mistõttu puudub sel madala liilusintensiivusega teel vajadus eraldi kergliiklusteede järele.

Planeeritava ala parkimine toimub kinnistu siseselt. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" normidele. Lähtudes parkimisnormatiivist on vahevööndis ette nähtud 2 parkimiskohta elamu (olemasoleva ja planeeritava) kohta. Parkimiskohtade täpne asukoht krundil või hoonel lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos.nr	Sihtotstarve	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Elamu (ol.ol.)	2	2
2	Elamu(ol.ol.)	2	2
3	Elamu(ol.ol.)	2	2
4	Elamu(plan.)	2	2
5	Elamu(plan.)	2	2

Planeeritud maa-alal kokku:

10

10

Detailplaneeringu lahendusega on planeeritud 10 parkimiskohta, normatiivsete parkimiskohtade arv on 10. Seega on normatiivne parkimine täidetud.

9.5 Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse

Krundil on arvukalt kõrghaljastust. Planeeringuala põhjapoolse servaga paralleelselt kulgeb kaskede rivi. Olepõllu kinnistu põhjaosas asub põhja-lõunasuunaline tihe pärnade rivi, mis jätkub kinnistu Radist-33 lääneosas. Nimetatud puuderead moodustavad teatud moel kaitse-ja eraldushaljastusliku osa, mis eraldab käesoleval hetkel maatulunduslikke kinnistuid elamumaadest. Vaatamata näilisele korrapärasusele on puuderead heakorrastamata ja võsastunud. Elamumaa sihtotstarbelistel kinnistutel paikneb hajutatult erinevaid viljapuid ning dekoratiivse ilmega okaspuid.

Käesoleva planeeringu lahendusega jäävad mõningad puud planeeritud sissesõidutee ja tehovõrkude servituudi alale pos.-l 5, mistõttu on nimetatud puud ette nähtud likvideerida. Puude seisukord ja väärtusklass määratakse hoone projekti koostamise käigus. Hoone projekti koostamisel tuleb arvestada olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse paiknemisega ja see tuleb säilitada. Hoonete projekteerimisel tuleb hoone asukohaks valida kõrghaljastusest lagedam ala, mis jääb põhijoonisel märgitud ehitusala piiridesse.

Järgnevalt on esitatud nõuded olemasoleva puittaimestiku säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks (ehitusprojekti käigus, kui on määratud puude seisukorrad ja väärtusklassid):

14

- Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus on maksimaalsel kujul säilitatud. Krundi iga 200 m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10m.
- Säilitada I, II ja III väärtusklassi määratud puud.
- Võimalusel säilitada II ja III klassi määratud pöösad.
- IV klassi hinnatud viljapuud asendada uutega või teostada olemasolevatele puudele noorenduslõikust.
- Teostada noorenduslõikus nii viljapuudele kui ka kase-ja lepuu. Pikemas perspektiivis on oluline olemasolevate viljapuude ja marjapöösaste asendamine uutega. Kindlasti tuleb ala haljastuse säilitamiseks ja parandamiseks teostada regulaarset hooldust. Hooldada puid ja pöösaid asjatundlikult.
- Täiendav haljastus planeerida süstemaatilisemalt, et vältida üldist kaoohtu ja luua terviklik kompositsiooniline lahendus.
- Juurdeistutuste tegemisel kasutada alal kasvavaid liike. Et lisada alale atraktiivsust ka talvisel perioodil, kasutada erinevaid okaspuu liike.
- Pos. 4 ja 5 täiendada kindlasti ehitusprojekti käigus kõrghaljastusega.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

Et planeeritav ala asub arvestataval kaugusel planeeringualale lähimale maanteele (Lagedi-Aruküla-Penningi mnt – kaugus planeeringualast ~1,0km), mis on lähiala peamine mürafaktor, siis pole täiendavad kaitsehaljastuse osa planeeringualale ette nähtud. Samuti ei planeerita planeeringu käigus erineva kasutusotstarbega hoonestust, mistõttu pole eraldusfunktsiooniga haljastuse planeerimine tarvilik. Planeeritava kõrghaljastuse võimalik asukoht on näidatud põhijoonisel.

Planeeringualale planeeritavad hooned on oma iseloomult eluhooned, mistõttu negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne. Käesoleval hetkel on Olepõllu kinnistu hoonestamata maatulundusmaa ning ülejäänud planeeringualasse kaasatud kinnistutel paiknevad üksikelaamud abihoonetega. Seega alal varem toimunud ja toimuma hakkav tegevus ei ole keskkonnale ohtlik ega kahjulik, mistõttu erimeetmeid ega reostusuuringute teostamise vajadust pole käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud.

9.6 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 30.05.2000 määrusele nr 19 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri" ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjentavatesse konteineritesse, mille tühendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõtte leping. Olmeprügi kogumiskohtade asukohad on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Sorteeritud jäätmete kogumispaiaga ligikaudne asukoht on esitatud põhijoonisel. Kogumismahutite täpsed asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Hiljemalt 01.01.2009 tuleb biolagunevaid jäätmeid koguda eraldi. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Biolagunevad jäätmed ette nähtud komposteerida. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

9.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

Planeeringuala on kavandatud heakorrastada. Et moodustatavad krundid on ette nähtud piirata aiaga, siis on juhuslike isikute ja nendega kaasnevate riskide kandumine planeeritavale alale on vähendatud. Lisaks kavandatakse detailplaneeringuga elava kasutusega ala, mis saavutatakse olemasoleva kasutusega kinnistu Olepõllu kasutuselevõtuga. Planeeritav hoonestus integreeritakse olemasolevasse üksikelanute terviksüsteemi ja uute hoonete ehitamisel arvestatakse äärelinnale omase ehitustihedusega, mis loob naabruskonna tunde. Planeeringuga luuakse planeeritavatelt hoonestusaladelt head vaated üldkasutatavatele ja naabruses paiknevatele aladele ja neil paiknevatele hoonetele.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on ehitusprojektile järgmised nõuded:

- Detailplaneeringus kavandatud elamukruntide piiridele projekteerida piirdeaiaid, sissesõit ja jalakäijate juurdepääs kruntidele takistada väravaga.
- Planeeritavatel kruntidel määrata hoone ehitusprojekti raames välisvalgustite asukohad. Sissepääsud kruntidele valgustada.
- Hoone projekteerimisel arvestada valvesignalisatsiooniga;
- Valida vastupidavad konstruktsioonimaterjalid.

9.8 Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud ala on suhteliselt tasane põhjasuunalise langusega. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad 37.46m ja 35.10 vahele.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimisel ei või krundi pinda tõsta olevast kõrgusest kõrgemale kui naaberkinnistutel, et vältida sadevete valgumist krundist väljapoole. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 500mm olevast, detailplaneeringu aluseks oleval geoalusel antud maapinnast.

Kindlasti tuleb teha muudatusi detailsema planeerimise käigus, kuna kõikide kommunikatsioonide täpsed sügavused käesoleval hetkel puuduvad.

9.9 Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Tuleohutuse tagamise aluseks on Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tuletõrjerveearustus peab vastama kehtivale EVS 812-6:2005 "Tuletõrje veevarustus" nõuetele. Tuletõrjevesi saadakse Rae valla ühisveevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavaga planeeritud hüdrantidest. Hüdrantide asukohad on esitatud tehnovõrkude koondplaanil, hüdrantide vahekauguseks on ~150m.

Tule levik ühelt ehitistelt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Planeeringulahenduses on kavandatud väikseimaks hoonetevaheliseks kauguseks 6,3m pos. 2-3 (eluhoonete vaheline minimaalkaugus 8m), seal tuleb tule leviku tõkestamiseks kasutada ehituslikke meetmeid – näiteks rajada tulemüür(-id). Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonetusala. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoonete projekteerimiseks on määratud järgmised tuleohutusnõuded:

- Krundisistest hoonerühmade projekteerimisel tuleb täita tuletõkkesektsioonide moodustamise nõudeid - kui olev säilitatav hoone on krundipiirile lähemale kui 4m, siis on näidatud ehitusala oleva hoone järgi, kuid selle hoone lammutamisel, tuleb lähtuda ehitusala, mis on krundipiirist vähemalt 5m kaugemal (olenevalt naaberkrundi hoone lähedusest).
- Täpsemad tulekaitsenõuded määrata hoone ehitusprojektiga lähtudes kehtivatest normidest.

10 Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Kruntidele pos 4-5 ei väljastata hoonetele ehituslubasid enne, kui krunti/ hoonet teenindavad tehnovõrgud ja juurdepääsutee on rajatud.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS – 06.

10.1 Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadevee lahendus

Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus. Vee- ja kanalisatsioonivõrgud rajatakse tänava maa-alale, millega tagatakse võrkude eksploateerimiseks juurdepääs. Elamumaad läbivatele võrguosadele tagatakse eksploateerimiseks vajalik juurdepääs servituudi abil. Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaselts ELVESO poolt 14.07.2009 a. väljastatud tehnilised tingimused nr. 006.

Vee-ja kanalisatsioonivarustuse trasside vahelkaugused teineteisest ja kaugused piirdeaedadest (ehk krundi piirist, sest piirdeaiaid on planeeritud krundi piiridele) on määratud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 11.2 – Tehnovõrkude vähimad kujud hoonetest, rajatistest ja puudest nõuetele. VK-trassid on planeeritud krundi piiridest 1m kaugusele, piirete

konstruktsioonid on arhitektuursete nõuetega määratud selliselt, et oleks välistatud tehnovõrgu vigastamine (piiretele on vundamentide rajamine keelatud, sest selle vajumine või rajamine võib tehnovõrku vigastada).

Veevarustus on planeeritud lähtuvana Rae valla asulate ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni arengukava 2008-2020 järgsest ühisveetrassist (koostatud OÜ Projektkeskus poolt). Planeeringuala veevarustuse ühenduspunkt ühisveevärgiga jääb Raadiojaama tee äärde. Planeeritavate kruntide veetarbeks on arvestatud 2,0 m³/d, sealhulgas tuletõrjevesi 10 l/sek. Moodustatavatele kruntidele on ette nähtud sulgarmatuur (kuumkiilsüüder), mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks ühisveevärgiga. Igale tarbijale paigaldatakse eraldi maakraan ja veemõõdusõlm. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,5 bar. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava kohaselt saadakse tuletõrjevesi planeeritavatest hüdrantidest.. Hüdrantide asukohad on kujutatud tehnovõrkude koondplaanil, hüdrantide vahekauguseks on ~150m.

Kinnistutel Radist-31, Radist-33 ja Radist-35 paiknevate hoonete veega varustamine toimub kinnistutel asuvate olemasolevate veetrasside ning puurkaevude baasil. Kuni arengukava järgsete ühisveevärgi trasside väljaehitamiseni kasutatakse olemasolevate veetorustike ja -kaevude baasil rajatud liitumisi. Peale liitumist ühisveevärgiga likvideeritakse olemasolevad mittevajalikud veetrassid vastavalt Keskkonnaameti nõuetele.

Reoveed kanaliseeritakse Rae valla asulate ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni arengukava 2008-2020 järgsesse ühiskanalisatsioonitorustikku (koostanud OÜ Projektkeskus). Planeeringuala kanalisatsioonivõrgu ühenduspunkt ühiskanalisatsiooniga jääb Raadiojaama tee äärde. Planeeritavate kruntide reovee hulga on arvestatud 2,0 m³/d. Moodustatavatele kruntidele kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1m projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Ühisveevärgi ja kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990. Tee alla jäävad trassiosad paigaldatakse kaitsetorustikku.

Hoonetes tekkivad reoveed juhatakse planeeritavasse kanalisatsioonitrassi, mis hakkab kulgema piki Raadiojaama teed. Kuni ühiskanalisatsiooni trasside väljaehitamiseni kasutatakse olemasolevaid torustikke ja settekaevusid edasi hoonetes tekkivate reovete kogumiseks. Peale liitumist ühiskanalisatsiooniga likvideeritakse olemasolevad mittevajalikud kanalisatsioonitorustikud ja settekaevud vastavalt Keskkonnaameti nõuetele.

Sadeveed: Kruntide ja tänava maa-ala liigne sadevesi juhatakse tsentraalselt perspektiivsesse sadeveekanalisatsiooni. Sadekanalisatsioonitorustiku väljaehitamiseni toimib ala kanalisatsioonilahendus ühisvoolsena. Haljasalade sadevesi immutatakse pinnasesse. Iga krundi liitumispunktiks paigaldatakse krundi piiri äärde sadekanalisatsiooni vaatluskaev. Planeeritaval alal asub eelnevalt likvideeritud sadekanalisatsioonitoru.

10.2 Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritavate kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on

Osaühingu Jaotusvõrk Tallinna-Harju piirkonna poolt 23.04.2009a. väljastatud tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks nr 161323.

Olepõllu MÜ loodavate kruntide pos. 4-5 elektrienergiaga varustamine on planeeritud maakaabelliiniga „Ole” alajaama 0,4kV vabalt fiidrit. Kruntide vahelisele piirile on ette nähtud mitmekohaline liitumiskilp pos. 4-5. Et alajaam „Ole” ja sellelt planeeritav maakaabelliin kulgeb osaliselt Ole kinnistul ja osaliselt kulgeb üle planeeritavate kruntide, siis on planeeritavale kaabelliinile seatud servituudi seadmise vajadus 1m kummalegi poole liini telge (kaitsevööndi ulatuses). Planeeritavale 0,4kV maakaablile on seatud servituudi seadmise vajadus kruntide pos 1-4 osas Osaühing Jaotusvõrk kasuks. Planeeritava 0,4kV maakaabli lõikumisel olemasoleva kraaviga, paigaldada maakaabel kaitsetorustikku, mille parameetrid täpsustatakse eriprojekti käigus. Alajaamale „Ole” on Osaühingu Jaotusvõrk poolt volitatud isikutele tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs, kuna Ole kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus Osaühingu Jaotusvõrk kasuks.

Kruntidel pos. 1-3 asuvatele hoonetele säilib olemasolev varustus elektrivõrguga olemasolevalt 0,4kV maakaabelliinilt. Olemasolevatele 0,4kV maakaabelliinidele on seatud servituudi seadmise vajadus 1m kummalegi poole liini telge, kuna maakaabelliin ei paikne ühismaal (teemaal).

Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

10.3 Sidevarustus

Sidevarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne sidevajadus ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus. Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi poolt 30.04.2009.a. väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 10376475.

Vastavalt tehnilistele tingimustele, on planeeringuala lähistel paiknevast Elioni 4x4 maakaablitrassi sobivast valitud kohast võimalik planeerida maakaablitrass kahe elamukrundini pos. 4-5. Selleks tuleb ette näha maakaablitega sisestused mõlemale krundile planeeritavate elamuteni. Kuna Raadiojaama teel asuvast kaablijaotuskapist LAG 129 algava 4x4 maakaablitrassi täpne kulgemine selles piirkonnas pole teada, tuleb kaablitrassi asukoha mähmäärkimine looduses tellida Eltel Networks Aktsiaseltsilt. Kaablijaotuskapp LAG 129 asub Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi poolt väljastatud skeemi kohaselt kinnistul Raadiojaama tee 7 (65301:011:0020), mis jääb planeeringualast ~500m kaugusele.

Arvestades käesoleva detailplaneeringu Tellija soovidega, ei ole käesolevaga planeeritud kruntidele sidevarustust. Alternatiivse variandina on võimalik kasutada sidevarustuse saamiseks Eesti Energia Aktsiaseltsi poolt pakutavat sideteenust Kõu.

11 Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	~1.02 ha	
Kruntide arv planeeritaval alal	5	100%
Elamumaa krundid	5	100%
Krunditud maa bilanss		
Elamumaa	8701 m ²	100 %

Jaana Sippo
Arhitekt-tehnik
Optimal Projekt OÜ

JOONISTE NIMEKIRI

1.	AS-01	Situatsiooniskeem	M1: ~
2.	AS-02	Väljavõtted üldplaneeringute maakasutusplaanidest	M1: ~
3.	AS-03	Kontaktvööndi analüüs	M1: ~
4.	AS-04	Tugiplaan	M1: 500
5.	AS-05	Põhijoonis	M1: 500
6.	AS-06	Tehnovõrkude koondplaan	M1: 500
7.	AS-07	Tee lõige I-I	M1: 100