

KAUSTA KOOSSEIS

SISUKORD	1
PLANEERINGU LISADE LOETELU	2

I DETAILPLANEERING**SELETUSKIRI****1. Üldosa**

1.1. Planeeringu koostamise alused.....	4
1.2. Planeeringu koostamise eesmärk, vastavus valla üldplaneeringule.....	4

2. Olemasolev olukord planeeringualal

2.1. Planeeringuala asukoht, maakasutus.....	4
2.2. Külgnevad kinnistud	5
2.3. Teed ja juurdepääsud	5
2.4. Hooned ja rajatised	5
2.5. Haljastus ja heakord.....	6
2.6. Tehnovarustus.....	6
2.7. Kehtivad piirangud ja seadusest tulenevad kitsendused.....	6

3. Seosed külgnevate aladega, kontaktvööndi analüüs.....7**4. Planeeringuettepanek**

4.1. Krundijaotus, ehitusõigus.....	8
4.2. Hoonestuse ettepanek, arhitektuurinõuded, piirded.....	9
4.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
4.4. Haljastus ja heakord, jäätmekäitlus.....	11
4.5. Vertikaalplaneerimine.....	11
4.6. Tuleohutusnõuded.....	12
4.7. Servituutide ja avaliku kasutuse seadmise vajadus.....	12
4.8. Keskkonnakaitse.....	13
4.9. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted.....	14

5. Tehnovõrkude lahendus

5.1. Veevarustus	14
5.2. Tuletõrje veevarustus.....	15
5.3. Reovete kanalisatsioon.....	15
5.4. Sademevee ärajuhtimine.....	15
5.5. Elektrivarustus.....	16
5.6. Tänavavalgustus.....	17
5.7. Sidevarustus.....	17
5.8. Soojavarustus.....	18

6. Planeeringu elluviimise kava.....18**JOONISED**

1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust		joonis AS-1
2. Situatsiooniskeem		joonis AS-2
3. Kontaktvööndi analüüs		joonis AS-3
4. Tugiplaan dendroloogiaga	M 1: 500	joonis DP-1
5. Põhijoonis	M 1: 500	joonis DP-2
6. Tehnovõrgud	M 1: 500	joonis DP-3

II DETAILPLANEERINGU LISAD

MENETLUS

1. Rae Vallavalitsuse 03.11.2009. a. korraldus nr 1177 "Lagedi aleviku Hirdasauna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine"
Teade ajalehes Harju Ekspress 4.12.2009
Teade ajalehes Rae Sõnumid detsember 2009.
2. Lagedi aleviku Hirdasauna kinnistu ja lähiala DP eskiisi arutelu 27.08.2010;
Teade ajalehes Harju Elu 23.07.2010
Teade ajalehes Rae Sõnumid august 2010.
Arutelu protokoll
Rae Vallavalitsuse planeerimis-ja maakorralduskomisjoni protokoll 04.10.2012
Rae Vallavalitsuse planeerimis-ja maakorralduskomisjoni protokoll 25.10.2012
3. Rae Vallavalitsuse 15.04.2014. a. korraldus nr 468 "Lagedi aleviku Hirdasauna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine".
Lähteseisukohad.
4. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi üleandmiseks Rae vallale, 10.11.2017.a.
5. Rae Vallavalitsuse 12.12.2017. a. korraldus nr 1693 "Lagedi aleviku Mätta tn 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine".
Lähteseisukohad.
6. Rae Vallavalitsuse 21.05.2019. a. korraldus nr 637 "Lagedi aleviku Mätta tn 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ning avalikustamine"
Teade ajalehes Harju Elu 31.05.2019
Teade ajalehes Rae Sõnumid juuni 2019
Rae Vallavalitsuse kiri 29.05.2019 nr 6-1/4444 puudutatud isikule

TEHNILISED TINGIMUSED , UURINGUD

1. Lagedi Mätta tn 2 dendroloogiline hinnang, PhD Ülle Jõgar, töö nr 3/18, 16.01.2018;
2. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 307511, 05.02.2018.a.;
3. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 29818399, 05.03.2018.a.;
4. AS ELVESO tehnilised tingimused nr VK-TT 042, 03.05.2018;
5. Pirita jõe äärsete alade üleujutusi käsitlev tabel.

KOOSKÕLASTUSED, SEISUKOHAD

Kooskõlastuste ja seisukohtade koondtabel

Esitatud seisukohad ja kooskõlastused:

1. Elektrilevi OÜ seisukoht - kooskõlastus nr 2291387796, 06.06.2018
2. Telia Eesti AS seisukoht - kooskõlastus nr 3038121, 07.06.2018
3. Päästeamet Põhja päästkeskuse kooskõlastus 09.08.2018
4. AS ELVESO seisukoht - kooskõlastus 26.08.2019
5. Mätta tn 2 kinnistu omanike seisukoht 21.09.2018
6. Maanteeameti kooskõlastus 09.04.2019
7. Rae Vallavalitsuse teedespetsialisti seisukoht 03.05.2019
8. Rae Vallavalitsuse keskkonna järelevalvespetsialisti seisukoht 18.02.2019
9. Keskkonnaameti kooskõlastus 19.08.2019

DETAILPLANEERINGU KOOSTASID:

- | | |
|----------------------------------|-----------------------|
| 1. Arhitektuurne osa | arhitekt Helle Kulbas |
| 2. Veevarustus ja kanalisatsioon | insener Peeter Laidma |
| 3. Elektrivarustus ja side | insener Riina Vaikre |

SELETUSKIRI

1.ÜLDOSA

1.1. Planeeringu koostamise alused

Planeeringu koostamise aluseks on "Lähteseisukohad Lagedi aleviku Mätta tn 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks", kinnitatud Rae Vallavalitsuse 12.12.2017 korraldusega nr 1693 "Lagedi aleviku Mätta 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine".

Planeeringu koostamise tellija on Rae Vallavalitsus, huvitatud isikud on Kaidi Sild-Krepp ja Sean Paavo Krepp.

Detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi üleandmiseks Rae vallale on 10.11.2017 sõlmitud Rae valla, huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja MADE Projekt OÜ vaheline leping.

Planeeringu alusplaanina on kasutatud OÜ Geolander koostatud geodeetilist plaani, mis on koostatud septembris 2009.a. Plaanil on tähistatud maakatastris registreeritud veepiir. Alal hiljem välja ehitatud tehnovõrgud on kantud geodeetilise alusplaanile teostusjooniste alusel seisuga jaanuar 2018. Jüri tee ja Mätta tänava ristmiku piirkonna geodeetiline alus on aktualiseeritud pärast Jüri tee rekonstrueerimist teostusjooniste alusel: RAXOEST OÜ töö nr. TE-83-16, 5.10.2016.a.

OÜ Aktiniidia poolt on 2018 jaanuaris koostatud dendroloogiline hinnang "Lagedi Mätta 2 dendroloogiline hinnang" töö nr 3/18.

1.2. Planeeringu koostamise eesmärk, vastavus valla üldplaneeringule

Vastavalt Lähteseisukohtadele on Lagedi aleviku Mätta tn 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks maatulundusmaa sihtotstarbega Mätta tn 2 maaüksuse jagamine kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja transpordimaa maaüksuseks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude lahendamine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude ning haljastuse lahendamine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamumaa.

2. OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERINGALAL

2.1. Planeeringuala asukoht, maakasutus

Planeeringuala asub Lagedi alevikus Pirita jõe ääres, riigimaantee nr 11112 Lagedi-Jüri tee, Mätta tänava, Kangilaski tänava ja Pirita jõe vahelisel alal.

Mätta tn 2 maaüksuse katastritunnus on 65301:003:0259, sihtotstarve 100%

maatulundusmaa, pindala 10128 m². Mätta tn 2 kinnistu omanikeks on Kaidi Sild-Krepp ja Sean Paavo Krepp.

Lähialana on planeeringusse kaasatud planeeringualale juurdesõiduks ning tehnoorkude planeerimiseks vajalik Mätta tänava maaüksus - katastritunnus 65301:001:4125, sihtotstarve 100% transpordimaamaa, pindala 858 m², mis on Rae valla omandis avalikult kasutatava tänavana.

Vastavalt lähteseiskohtadele on planeeringuala suurus ligikaudu 1ha.

2.2. Külgnevad kinnistud

Planeeringuala on ümbritsetud hoonestatud elamukruntidest:

- Jüri tee 29 - katastritunnus 65301:003:2580, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 3821 m²;
- Jüri tee 27 - katastritunnus 65301:003:0213, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1486 m²;
- Mätta tn 3 - katastritunnus 65301:003:0118, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 2050 m²;
- Kangilaski tn 14a - katastritunnus 65301:003:1090, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 2767 m²;
- Kangilaski tn 16 - katastritunnus 65301:003:0946, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 2264 m²;
- Kangilaski tn 18 - katastritunnus 65301:003:0379, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1473 m²;
- Kangilaski tn 20 - katastritunnus 65301:003:0637, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1377 m²;
- Kangilaski tn 22 - katastritunnus 65301:003:0009, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 4026 m², (sellest veealune maa 1332 m²);
- Jüri tee 31b - katastritunnus 65301:005:0010, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1855 m², (sellest veealune maa 648 m²);
- Jüri tee 31c - katastritunnus 65301:005:0110, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 778 m².

2.3. Teed ja juurdepääsud

Juurdesõit Mätta tn 2 maaüksusele on võimalik Jüri teelt algava avaliku kasutusega Mätta tänava kaudu ning idapool avaliku kasutusega Kangilaski tänavalt. Mätta tänavat kasutavad juurdesõiduks ka Kangilaski tn 12 ja Jüri tee 29 kinnistud. Mätta tänav on killustikkattega.

Juurdepääs planeeringualale Kangilaski tänavalt on raskendatud Pirita jõega ühenduses oleva sügava kraavi tõttu. Juurdepääsu Kangilaski tänavalt üle Mätta tn 2 kinnistu kasutab Pirita jõe kaldal paiknev Kangilaski tn 22 kinnistu.

2.4. Hooned ja rajatised

Ehitisregistri andmetel Mätta tn 2 kinnistul ehitisi ei asu. Planeeringualal paikneb dokumenteerimata kuur (ca 40 m² ehitusaluse pinnaga).

2.5. Haljastus ja heakord

Planeeritav ala on tasane, lõunapool langusega jõe suunas. Ala on kasutusel olnud aiamaana, kuid on praeguseks võsastunud. Ala on ümbritsetud suuremate puudega – kuused, üksikud lehtpuud. Kraavi- ja jõekaldal kasvab pajuvõsa. Vastavalt OÜ Aktiniidia poolt on 2018 jaanuaris koostatud dendroloogilisele hinnangule on praegune haljastuse olukord Mätta 2 kinnistul rahuldav. I väärtusklassi kuuluvaid dendroloogilisi objekte vaadeldaval alal ei leidu. Ligikaudu pool kõrghaljastusest on kas väärtuslikud või olulise väärtusega, ülejäänud puid ja põõsaid võib vaadelda kui biomassi.

2.6. Tehnovarustus

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustik on välja ehitatud Jüri tee ja Kangilaski tänava ääres. Mätta tänava ääres on rajatud vee- ja kanalisatsioonitrassid kuni Kangilaski tn 12 krundi liitumispunkti. Jüri tee ääres paikneb Telia sidekaabel, välja on ehitatud tänavavalgustus. Jüri tee ja Kangilaski tänava ääres kulgevad elektri madalpinge õhuliinid. Kangilaski tn 12 kinnistu elektrivarustuseks on rajatud õhuliin Kangilaski tänavalt üle Kangilaski tn 14a ja Kangilaski tn 16 kruntide, õhuliin läbib ka Mätta tänava maaüksuse kirdenurka.

2.7. Kehtivad piirangud ja seadusest tulenevad kitsendused

Kinnistusraamatu andmetel ei ole seisuga 09.05.2018 Mätta tn 2 kinnistule koormatise ega kitsendusi seatud.

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt (seisuga 27.06.2019) jäävadplaneeringualale väikeses osas III kategooria kaitsealuste kalaliikide *Cottus gobio* (võldas) ja *Cobitis taenia* (hink) leiukohad.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised seadusest tulenevad maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Pirita jõe piiranguvöönd 100 m
- Pirita jõe ehituskeeluvöönd 50 m
- Pirita jõe ja kraavi veekaitsevöönd 10 m
- Pirita jõe kallasrada 4 m.

Piiranguvööndi laiuseks Pirita jõe kaldal on 100 m.

Kalda piiranguvööndis on keelatud:

- 1) reoveesette laotamine;
- 2) matmispaiga rajamine;
- 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine,
- 4) maavara kaevandamine;
- 5) 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.

Ehituskeeluvööndi ulatus Pirita jõe kaldal on reeglina 50 m. Tiheasustusalal laieneb ehitusala kaldal olemasoleva legaalse hoonestuse paiknemisega väljakujunenud ehitusjooneni.

Veeseadusest tulenevalt kehtib veekogu kaldaalal veekaitsevöönd ning kallasrada.

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

(2) Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on:

1) enam kui 25 km² suuruse valgalaga jõgede kallaste l– 20 m;

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

(4) Veekaitsevööndis on keelatud:

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

2) puu- ja põõsarde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;

3) majandustegevus, välja arvatud veest väljahutud taimestiku eemaldamine, 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 Keskkonnaameti igakordsel loal.

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.

(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.

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

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada, et vastavalt aastal 2010 teostatud uuringutele võib Pirita jõe veetase Lagedi piirkonnas võimalike üleujutuste korral tõusta maksimaalselt kõrguseni +35,58 (Kroonlinna nulli suhtes).

3. SEOSSED KÜLGNEVATE ALADEGA, KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala paikneb Lagedi alevikus Tallinn -Tapa raudteest lõunapool. Kool ja lasteaed paiknevad teisel pool raudteed. Lagedi raudteejaama juures pääseb jalgsi üle raudtee. Autoga tuleb raudtee ületamiseks sõita Ringteele. Seega pole ala ühendus aleviku keskusega kuigi hea.

Raudteejaam asub planeeringualast ca 1 km kaugusel, lähim bussipeatus on Jüri teel ca 500 m kaugusel planeeringualast.

Asukoha eeliseks on pereelamute ala paiknemine vaiksuses looduskauis kohas Pirita jõe põhjakaldal. Teiselpool jõe paikneb Külma park muuseumihoonega. Avalik haljasala paikneb ka teisel pool Kangilaski tänavat.

Külgnevatel kinnistutel paiknevad eramud koos abihoonetega. Elamukrundi lähimbruses on erineva suurusega - reeglina 1100 m² kuni 6000 m².

Planeeringuala ümbritsev hoonestus on eriilmeline – on viilkatusega 40-45 kraadise katusekaldega hooneid kui ka lameda katusega ühe ja kahekorruselisi elamuid.

Kontaktvööndis on kehtestatud järmised detailplaneeringud.

- Lagedi aleviku Hirdasauna kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 20.06.2017 korraldusega nr 818. Planeeringuga on kavandatud 3 üksikelamukrunti suurusega 2000 m² kuni 2058 m² ning üldkasutatav haljasala suurusega 6671 m²; juurdepääs Kangilaski tänavalt.
- Lagedi aleviku Sauna tn 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 02.05.2017 korraldusega nr 616. Planeeringuga on kavandatud 1 üksikelamukrunt suurusega 5300 m² ja üldkasutatav haljasala Pirita jõe kaldal, suurusega 17575 m².
- Lagedi aleviku Jüri tee 20 maaüksuse ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 28.11.2018 korraldusega nr 1587. Planeeringuga on kavandatud 3 üksikelamukrunti suurusega 2800 m² kuni 12247 m².
- Lagedi aleviku Muuseumi tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 22.10.2013 korraldusega nr 1142. Planeeringuga on kavandatud 2 üksikelamukrunti suurusega 3977 m² ja 6774 m², 2 maatulundusmaa otstarbega maaüksust ning 1 üldkasutatav haljasala suurusega 20600 m².
- Aurusauna kinnistu detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 10.01.2006 korraldusega nr 38. Planeeringuga on kavandatud 10 üksikelamukrunti suurusega 1102 m² kuni 2486 m² ning üldkasutatav haljasala suurusega 10350 m².
- Jõeotsa kinnistu detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 09.10.2007 korraldusega nr 325. Planeeringuga on kavandatud 8 üksikelamukrundi suurusega 1449 m² kuni 2251 m².
- Kangilaski 28 kinnistu detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 15.12.2009 korraldusega nr 1302. Planeeringuga on kavandatud 3 üksikelamukrunti suurusega 3567 m² kuni 12527 m² ning haljasala suurusega 8302 m².
- Jüri tee 49 kinnistu detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 01.06.2003 korraldusega nr 725.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1. Krundijaotus, ehitusõigus

Planeeringualale on kavandatud kolm üksikelamukrunti, krundi kasutamise sihtotstarve - 100% elamumaa.

Elamukruntide suuruseks on 2769 m², 2961 m² ja 4284 m². Krundid paiknevad lühema küljega Mätta tänava ääres. Krundid laienevad lõunapoole, jõe suunas. Suurem krunt (pos 3) ulatub Pirita jõe kaldal Kangilaski tänavani. Kangilaski tänava

äärne puudega krundiosa on krundi aktiivselt kasutatavast alast suhteliselt eraldi - osasid ühendab kitsas maariba, millel paikneb kraav. Seetõttu teeb planeering ettepaneku Kangilaski tänava äärsele alale (pindala 717 m²) määrata avalik kasutus Rae valla kasuks. Nimetatud alal paikneb ka juurdepääsutee, mida kasutab ainsa juurdepääsuna Pirita jõe kaldal asuv Kangilaski tn 22 kinnistu.

Elamukruntidele parema juurdepääsu tagamiseks on tehtud ettepanek laiendada olemasolevat Mätta tänava maaüksust (pindala 858 m², pos. 4b) Mätta tn 2 kinnistu arvelt. Selleks on elamukruntide põhjapoolsele piirile kavandatud ajutine maaüksus pos. 4a suurusega 114 m². Mätta tänava maaüksuse suuruseks kujuneb pärast laiendamist 858 + 114 = 972 m².

Hoonestusalad paiknevad kruntide keskosas väljaspool Pirita jõe ehituskeeluvööndit, kuid jäävad jõe piiranguvööndisse. Hoonestusalade omavaheline kaugus planeeritud kruntidel on 10 m (5 m krundi piirist).

Kruntidele pos. 1 ja pos. 2 on planeeringuga kavandatud üks üksikelamu ja üks abihoone, mille ehitisealune pind on kuni 40 m². Krundile pos. 3 kui suurema hoonestusalaga krundile, on kavandatud üks üksikelamu ja kuni kaks abihoonet, abihoonete ehitusalune pind kokku on lubatud kuni 50 m². Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind igal krundil on kavandatud 250 m². Eluhoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 8 m ning abihoonetel 5 m.

4.2. Hoonestuse ettepanek, arhitektuurinõuded, piirded

Uue hoonestuse kavandamisel on eesmärgiks tervikliku hoonetegrupi kujundamine planeeringualal.

Planeeritavad eramud on paigutatud olemasolevatest elamutest vähemalt 28 - 30 m kaugusele. Elamud on paigutatud suhteliselt kruntide keskele – nii jääb krundi põhjapoolne kitsam osa sõiduautode parkimiseks ning soovikorral abihoone ehitamiseks. Kruntide lõunaossa veekogu serva kujuneb avaram iluaed.

Lubatud on kahekorruselised viilkatusega elamud. Katusekaldeks on lubatud 30 - 45 kraadi. Elamu väiksemate osade (näit. veranda) katused võivad olla väiksema kaldega. Samuti võib abihoone katus olla väiksema kaldega (10 - 30 kraadi). Hoonete räästa kõrgus maapinnast on lubatud 3,5 - 4,0 m. Sokli kõrgus planeeritud maapinnast võib olla kuni 50 cm.

Fassaadimaterjalina tohib kasutada laudist, tellist, looduslikku kivi ja krohvipinda. Valida üks põhimaterjal lähtuvalt naaberhoonestusest. Fassaadid peavad olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegne, visuaalselt nauditav, kuid sobima oleva miljööga.

Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone. Katusekate valida tume - must, tumehall, tumepruun. Abihoone ja krundipiire peab sobima elamu arhitektuuriga. Krundi ümber võib olla kuni 1,5 m kõrgune piire. Kruntide välispiire Mätta tänava ääres peab olema ühtlase kõrgusega kõigil kruntidel ning sarnase lahendusega ka väravate osas. Piirete ja väravate kujundus esitada hoone projekti mahus, määrata sokli vajadus, materjalid. Piirde stiil ja värvilahendus peab olema kooskõlas hoone arhitektuurse lahendusega. Kruntide vahelisel piiril võib kasutada võrkpiiret.

4.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdesõit kõigile kolmele planeeritud eramukrundile on kavandatud avalikult Jüri teelt algava avaliku kasutusega Mätta tänava kaudu.

Planeeringuga tehakse ettepanek moodustada Mätta tänavale transpordimaa sihtotstarbega kinnistu pos. 4, suurus 972 m², mis moodustub Mätta tänava maaüksusest (pos. 4b, suurus 858 m²) ja Mätta tn 2 kinnistust moodustatavast ajutisest maaüksusest (pos. 4a, suurus 114 m²).

Mätta tänav on tupiktee pikkusega ca 65 m, mis lõpeb platsiga (ca 12x14m). Platsilt on antud juurdepääsud uutele detailplaneeringuga moodustatud kruntidele ning säilitatud on ka olemasolevad juurdepääsud kruntidele Kangilaski tn 12 ja Jüri tee 29.

Säilib Mätta tänava sõidutee olemasolev laius - 3,3 m kuni 4,2 m, kuna tee piirneb põhjapool naaberkrundi tugimüüri ja lõunapool kasvavad säilitamist vajavad suured puud. Jüri tee on rekonstrueeritud 2016. aastal, välja on ehitatud kõnnitee koos madala äärekiviga ja uuendatud tänavavalgustus. Madal äärekivi võimaldab mahasõitu Mätta tänavale. Käesoleva planeeringuga ei nähta ette ristmiku ümberehitamist. Mätta tänava asfaltkate paigaldatakse kuni olemasoleva Jüri tee asfaltkatteni. Liiklussagedus Mätta teel on ca 10 autot ööpäevas, tee pikkusega ca 65 m on sirge ja hea nähtavusega, Seetõttu pole möödasõidutasku rajamine Mätta tänavale otstarbekas. Möödasõidu vältimiseks on võimalik peatuda platsil Mätta tänava lõpus.

Mätta tänav on planeeritud tolmuvaaba asfaltbetoonkattega. Mätta tänav jääb valla teena avalikuks teeks. Ajutine maaüksus pos 4a on ette nähtud **üle anda vallale** Mätta tänava laiendamiseks.

Pirita jõe kaldal paiknevale Kangilaski tn 22 krundile on planeeringus säilitatud juurdepääs üle krundi pos 3 Kangilaski tänava äärse osa, millele on ette nähtud **avalik kasutus Rae valla kasuks**. Avaliku kasutusega ala krundil pos 3 on planeeritud pindalaga 717 m². Samalt alalt on antud ka juurdepääs kallasrajale Pirita jõe ääres.

Planeeringuga kavandatud kolm üksikelamut on paigutatud minimaalselt 50 m kaugusele Jüri teest. Jüri tee ja planeeritud kruntide vahel paikneb olemasolev hoonestatud kõrghaljastusega krunt Jüri tee 29. Planeeritud elamute projekteerimisel tuleb tagada keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemed (vt ka p. 4.8. Keskkonnakaitse).

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning kõrvaldada nähtavust piiravad istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p 2). Projekteerimise nõuded väljastab Maanteeamet. Tehnovõrkude ristumine maanteega tuleb lahendada kinnisel meetodil.

Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Riigitee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Sõiduautode parkimine on lahendatud planeeritud kruntidel, 2 kohta igal krundil.

4.4. Haljastus ja heakord, jäätmekäitlus

Dendroloogilise hinnanguga määratletud 2. ja 3. väärtusklassi puud kuuluvad säilitamisele. Likvideerimisele kuuluvad mõned väiksemad 4. väärtusklassi puud ning 5. väärtusklassi puud Mätta tänaval. Ehitusprojekti etapis tuleb lähtuvalt dendroloogilise hinnangu tulemustest näidata joonisel kõik likvideerimist vajavad puud.

Kruntidele istutatakse lisaks puid arvestusega vähemalt üks puu krundi iga 300 m² kohta. Istutamiseks tuleb valida liigid, mille täiskasvukõrgus on vähemalt 10 m. Kruntide lõunaossa rajada iluaiad, milleks on soovitatav koostada haljastusprojektid.

Krundisisesed teed ja rajad tuleb lahendada hoonetusprojektide mahus. Hoonestusest ja teedest - parkimiskohtadest vabale alale näha ette muru.

Kruntide sissepääsude lähedusse paigaldatakse prügikonteinerid, soovitavalt madala ilupöösastega hekiga ümbritsetult. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus.

Ehitusaegne jäätmekäitlus ning kruntide hilisem olmeprügi kogumine lahendada vastavalt valla territooriumil kehtivale jäätmekäitluskorrale.

4.5. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala põhjaservas ja hoonestusalade piirkonnas suhteliselt tasane. Maapinna langus kõrguste vahega ca 1,5 m on lõunaservas kraavikaldal.

Kuna vastavalt aastal 2010 teostatud uuringutele võib Pirita jõe veetase Lagedi piirkonnas võimalike üleujutuste korral tõusta kõrguseni +35,58 **Kroonlinna nulli suhtes**, on elamute puhta põranda kõrguseks planeeritud +36.60 Kroonlinna nulli suhtes.

Maapinna planeerimisel pole lubatud maapinda tõsta enam kui 0,5 m. Maapind hoonete ümbruses planeerida laugelt.

Sademevesi immutatakse kavandatud kruntide pinda, suurema koguse puhul suunatakse aga kruntide servas paiknevasse kraavi ja Pirita jõkke. Vältida tuleb sademevee valgumist naaberkinnistutele.

Sademevee ärajuhtimiseks teisel pool Mätta tänavat asuvalt Kangilaski tänav 12

kinnistult on planeeritud krundi pos. 3 serva kraav, mis suunab sadevee Pirita jõkke. Kraavi laiuks on 1,0 m, servituudiala laiuks on 3,0 m (1m kummalgi pool kraavi). Tagada tuleb vee vaba äravool kraavis - kraave tuleb regulaarselt puhastada.

4.6. Tuleohutuse nõuded

Planeeringualale kavandatud hoonete lubatud tulepüsivusklass on TP 3.

Kruntidel on määratletud hoonestusalad 5 m krundi piirist. Minimaalne naaberkruntide hoonestusalade vaheline kaugus on 10 m, sellega on tagatud nõutavad hoonetevahelised tulekaitsekujud (8 m) naaberkruntide hoonestuse vahel. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusega nr 17 kehtestatud nõuetest „Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Planeeritava ala tuletõrje veevarustus on tagatud mahus 10 l/s. Vesi tuletõrje veevarustuse jaoks tagab AS ELVESO Lagedi piirkonna ühisveevärgist. Tulekustutusvee lahendus peab vastama EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus: Tuletõrjevee varustus - esitatud nõuetele.

Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant paikneb Kangilaski tänava ääres, teine Jüri tee ääres. Kaugus Jüri tee ääres paiknevast hüdrandist piki Jüri teed ja Mätta tänavat kuni kavandatud hooneteni on 190 - 200 m. Kaugus Kangilaski tänava ääres paiknevast hüdrandist üle Kangilaski tee 16 krundi kuni kavandatud hooneteni on 100 - 110 m. Lisaks on lähialal Pirita jõe kaldal välja ehitatud nõuetekohane tuletõrje veevõtukoht juurdepääsuga Kangilaski tänavalt, mis jääb planeeringualast ca 100 m kaugusele.

Juurdepääs kavandatud hoonestusele on planeeringuga tagatud.

4.7. Servituutide ja avaliku kasutuse seadmise vajadus

Planeeringuga on tehtud ettepanek sademetevee ärajuhtimise servituudi seadmiseks krundile pos 3 Kangilaski tn 12 kinnistu kasuks. Servituudiala laiuks on kavandatud 3 m (1 m kummalgi pool kraavi), pindala 290 m².

Kangilaski tn 22 kinnistul puudub otsene ühendus avaliku teega. Käesoleval ajal kasutab kinnistu omanik juurdepääsuks Kangilaski teelt pääsu läbi Mätta tn 2 kinnistu.

Juurdepääs on planeeringuga säilitatud krundile pos 3 kavandatud avaliku kasutusega ala kaudu.

Vastavalt veekaitseseadusele tuleb krundil pos 3 (Mätta tn 8) tagada liikumine kallasrajal. Kallasrada krundil pos 3 algab Kangilaski tänavalt, kallasraja laius on 4 meetrit keskmise veeseisu piirist; suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, on rajaks 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda.

Planeerinulahendus jätab Mätta tänava (koos planeeritud laiendusega pos 4a) avaliku kasutusega valla teeks. Avaliku kasutusega aladele pole ette nähtud servituutide seadmist tehnoorkudele.

4.8. Keskkonnakaitse

Kavandatud tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kavandatud tegevus kuulub KeHJS § 6 lõige 2 punkti 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Detailplaneeringu elluviimisel rajatakse olemasolevasse elumupiirkonda juurde kolm väikeelamut.

Detailplaneeringu elluviimisel ei ole ette näha kavandatud tegevusega kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid, kui peetakse kinni kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest. **Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi** nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeringuga kavandatud **hoonete projekteerimisel** (seinakonstruktsiooni ja aknatüüpide valik, akende paiknemine) tuleb lähtuda Rahvatervise seaduse § 4 p 7 ja p 13 nõuetest ning sotsiaalministri 04.03.2002.a. määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkeala, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud nõuetest. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32. Vajadusel tuleb projekteerimisel näha ette leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete, tagamiseks.

Planeeritud elamute ning külgnevatel kruntidel paiknevate elamute nõutavad **insolatsioonitingimused** on tagatud kavandatud hoonete vahekaugusega vähemalt 10 m (kuni 2- korruselised elamud). Võimalikult heade tingimuste saavutamiseks on planeeringus tähistatud eramute soovitud asukohad hoonestusaladel.

Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetodid:

- Planeeringuala paikneb **keskmiselt kaitstud põhjaveega alal**. Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele. Hoonete veevarustuseks ei kasutata lokaalseid kaevusid, reovett ei käidelda lokaalselt. Sel viisil on planeeringualal tagatud põhjavee kaitse.

- Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile **kõrge pinnase radoonisisaldusega** (50-150 kBq/m³) piirkonnas. Ehitamisel tuleb jälgida radooniohutu hoone projekteerimise EVS 840:2009 nõudeid. Kasutada vundamendi tuulutust ja/või radoonikilet. Tagada nõuetekohane ventilatsioon ruumides.

- **Võimalikud avariilukorrad** võivad tekkida nii ehitiste ehitamisel kui kasutamisel. Ehitusperioodil on töövõtja kohustatud järgima ohutuseeskirju, et välistada võimalikke avariilukordi. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjekt

ja seda ümbritseval alal. Ehitusaegne töö- ja liikluskorraldus peab välistama avariilukordade tekkimise.

Kasutusperioodil on avariilukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud tuleohutuspaignaldistega.

- Jäätmete käitlemisel tuleb juhendada jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjast. Olmejäätmete sorteeritud kogumiseks paigutatakse krundile prügikonteinerid, mille asukoht tuleb määrata hoone projekti mahus.

Ehitusjäätmete käitlemine ehitusperioodil korraldatakse materjalide liikide kaupa - mitteohtlikud, ohtlikud ja taaskasutatavad. Jäätmete käitluse korraldab ehituspeatöövõtja. Jäätmekäitlusel tuleb lähtuda kohalikust jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmed tuleb koguda sorteeritult ning vedada ära spetsiaalsetesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

Vastavalt veeseaduse § 8 lg 2 punktile 4 on vajalik sademevee kraavi (suublasse) juhtimisel taotleda Keskkonnaametilt vee-erikasutusluba (vt. seltuskirja p. 5.4).

Planeeringuga kavandatud tegevusega ei kaasne muud keskkonnalubade (näit. välisõhu saasteluba) taotlemise vajadust.

4.9. Kuritegevuse ennetamise põhimõtted

Kuritegevuse vältimiseks tuleb lahendada krundisiseste parklate ja hoonete välisvalgustus ning jälgida, et ei tekiks pimedaid nurgataguseid. Kuritegevuse ennetamiseks juhendada EVS 809-1:2002 soovitusel. Juurdepääsuteede projekteerimisel tuleb tagada hea juurdepääs kruntidele, nähtavus ja tänavavalgustus. Kruntide siseselt tuleb lahendada parkimiskohtade ja hoonete valgustus. Hoonete projekteerimisel tuleb kasutada vastupidavaid materjale. Soovitav on projekteerida häiresignalisatsioon.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele nr VK-TT 042, väljastatud 03.05.2018 kehtivusega 1 aasta.

Planeeritava ala joogivesi saadakse Lagedi piirkonna ühisveevarustuse võrgust, liitumine Mätta tänaval paikneva trassiga on kavandatud ühenduspunktis V-1 (vt. joon. DP-3 Tehnovõrkude plaan).

Piirkonnas ÜPV on planeeritud olemasoleva $\varnothing 32$ veetoru asemel $\varnothing 40$ veetoru (vt. joonis DP-3 Tehnovõrgud). Planeeritavale alale tagab AS ELVESO vooluhulga $Q=36 \text{ m}^3/\text{kuus}$ ($1,2 \text{ m}^3/\text{d}$).

Igale planeeritava ala kinnistule on ette nähtud veeühendus ja liitumispunkt (kummikiilsiber) kinnistu piirist 1 m väljapoole avalikult kasutatavale teemaale, kuid mitte sõidutee alla. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

Veeühenduste läbimõõdud ja asukohad tuleb täpsustada tööprojektiga. Vee trassi kaitsevöönd on 2 m kummalgi pool trassi.

Kinnistu veemõõdusõlm paigaldatakse soojustatud ja valgustatud ruumi. Hoonesse paigaldatakse veemõõtja, mille ette ja taha paigaldatakse kuulkraanid. Vahetult veemõõtja taha paigaldada tagasilöögiklapp ja soovitatav on paigaldada filter. Veemõõtja kandur maandada. Veemõõtja peab asetsema põrandast ca 70 cm kõrgusel soojustatud ja valgustatud ruumis, tarnetoru sisenemiskohale võimalikult lähedal. Veemõõdusõlmele ja veearvestile peab olema vaba juurdepääs arvesti asendamiseks ja näitude lugemiseks. Veesisend paigaldatakse hoone vundamendist läbiminekul hülssis.

5.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuseks tagab AS ELVESO vett kuni 10 l/s. Kustutusvesi saadakse lähimast läheduses paiknevastest hüdrantist ning Pirita jõest. Vt. seletuskiri p. 4.6. - Tuleohutuse nõuded.

5.3. Reovete kanalisatsioon

Vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele nr VK-TT 042, 03.05.2018, ühendatakse reovee kanalisatsioon Lagedi piirkonna ühiskanalisatsioonivõrku. AS ELVESO on nõus vastu võtma reovett koguses kuni $1,2 \text{ m}^3 / \text{d}$ ($Q=36 \text{ m}^3 / \text{kuus}$).

Planeeritud kinnistute ühendamise ühiskanalisatsiooniga on vastavalt nimetatud tingimustele kavandatud alates Mätta tänaval paiknevast ühenduspunktist K-1(vt. joon. DP-3 Tehnovõrkude plaan).

Kanaliseerimise tagamiseks on igale planeeritud elamukrundile ette nähtud kanalisatsiooni väikepumpla. Survetorustiku läbipesu teostamise lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeritud kanalisatsiooni välisvõrk paigaldatakse SN8 kanalisatsioonitorudest. Liinikaevud paigaldatakse plastkaevudest ja kaetakse asfaltkattega pindade all nn „ujuvat“ tüüpi malmluukidega.

Igal planeeritud kinnistu tarvis on ette nähtud kanalisatsiooni liitumispunkt (maakraan) kinnistu piirist 1 m väljaspool avalikult kasutatava tee maale, kuid mitte sõidutee alla. Liitumispunktide asukohad ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojektiga.

5.4. Sademevee ärajuhtimine

Planeeritava ala sademevee kanalisatsiooni eesvooluks on planeeritud kinnistutel paiknev Pirita jõkke suubuv kraav.

Planeeringuga on lahendatud ka sademevee ärajuhtimine teisel pool Mätta tänavat paiknevalt Kangilaski tn 12 kinnistult. Selleks on planeeritud sademevee ärajuhtimise

kraav krundile pos. 3, Kangilaski tn 16 kinnistu poolse piiri äärde. Kraavi alale on vajalik seada servituut Kangilaski tn 12 kinnistu kasuks, ulatusega 1 m kummalegi poole kraavi.

Sademe- ja drenaažvee ärajuhtimine peab olema lahendatud kuni toimiva eelvooluni. Sademevee ärajuhtimise süsteemide töö peab olema tagatud. Maaomanik peab sajuvee ärajuhtimise kraavi korras hoidma ning kraavi ei tohi sulgeda.

Sademevee juhtimine (imbumine) ühiskanalisatsiooni peab olema välistatud.

Sademeveelaskme kaudu võib veekogusse juhtida sademevett, mille reostusnäitajad ei ületa Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed" esitatud piirmäärasid. Kui sademevee reostusnäitajad ei vasta kehtestatud piirväärtustele, käsitletakse sademevett saastatud sademeveena, mis vajab enne suublasse juhtimist puhastamist.

Vastavalt veeseaduse § 8 lg 2 punktile 4 on vajalik sademevee kraavi (suublasse) juhtimisel taotleda Keskkonnaametilt vee-erikasutusluba.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon tuleb projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele, tee kinnistule - avalikult kasutatavale maale. Kuna olemasolev Mätta tänav on kitsas ning olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitorud paiknevad sõidutee all, on paratamatu ka nende pikenduse paiknemine erandina sõidutee alal (ca 40 ulatuses). Tee maa-alal tuleb ÜVK torustikud projekteerida hülssstorudes.

Vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid (kaevud) on kavandatud väikestele haljasaartele kruntide sissepääsude kõrval.

Vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimisel tuleb võtta aluseks kehtiv **Rae valla asulate ÜVK arengukava** (2017-2028) ning seal toodud torustikele ja pumplatele antud parameetrid ja ühendused teiste süsteemidega, piirkonnas kehtivad ja algatatud detailplaneeringud, piirkonnas koostatud projektid ning AS ELVESO tehnilised tingimused.

5.5. Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr.307511, 05.02.2018.a.

Planeeringualale on kavandatud 3 üksikelamut abihoonetega ning tänavavalgustus Mätta tänavale.

Planeeritud elektrikoormus

Elamu elektrikoormus sõltub tema elektritarvikute arvust ja suurusest. Arvestatud on keskmise elektrifitseerimise astmega. Andmed täpsustatakse projekteerimisel tööjooniste koostamisel iga konkreetse elamu kohta eraldi (liitumislepingu sõlmimise ajaks).

Elamu arvutuslik võimsus $P_{arv} = 16,0 \text{ kW}$

$$I_{arv} = 25A$$

Kinnistu vajalik peakaitse 3x25A.

Kokku kavandatud arvutuslik võimsus planeeringualal:

planeeritud elamud	3x16,0x0,8=	38,4 kW
planeeritud tänavavalgustus		0,45 kW
Kokku		38,85 kW

Vajalik peakaitse - 3x63A.

Varustamine elektrienergiaga

Piirkonna alajaam on Jüri 110/10, toitefiider - Vaskjala .JYR.

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga on kavandatud toitega olemasolevast Kangilaski tänaval paiknevast Kangilaski (Rae) 10/0,4kV jaotusalajaamast. Toide võetakse alajaama jaotusfiidri F-1 0,4 kV õhuliini lõpumastilt nr 4, mis asub Kangilaski tn. 12 kinnistu servas.

Planeeritud uute kinnistute tarvis on kinnistu pos. 2 piirile kavandatud liitumiskilp peakaitsmega 3x63A - väljundliinid 3(3x25A).

Lõpumastist nr. 4 kuni liitumiskilbini tuleb paigaldada kaabel AXPk 4G25mm² PVC torus 160mm (kogu pikkuses sõidutee all). Kaabli pikkus - 24 m.

Liitumiskilbi ja toitekaabli projekteerib ja ehitab jaotusvõrk, kaablid liitumiskilbist elamute jaotuskilpideni - elamute omanikud. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

5.6. Tänavavalgustus

Mätta tänava äärde on planeeritud paigaldada neli 8m kõrgust koonusekujulist metall-tänavavalgustusposti 150 W välisvalgustiga, lisaks 1 valgusti olemailevale 0,4 kV õhuliini postile Kangilaski tn 12 servas.

Keskmiseks valgustustiheduseks on võetud 8 lx.

Välisvalgustuse toide on ette nähtud olemasolevalt Jüri tee ääres kulgevast välisvalgustuse õhuliinilt maakaabliga AXPk 4G16 PVC läbimõõt 50 torus, kaabli pikkus ca 130 m.

Tänavavalgustuse juhtimine toimub koos Jüri tee välisvalgustusega.

5.7. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 29818399, koostatud 05.04.2018.

Planeeritud sidekanalisatsioonitrass on ette nähtud siduda Jüri tee ääres asuva ELASA mikrotorustikus fiiberoptilise kaabli trassiga Mätta tänava ristmiku piirkonnas. Liitumise täpne asukoht ja tingimused liitumiseks olemasoleva sidekanalisatsiooniga määratakse tehniliste tingimustega, mis tuleb tööprojekti koostamiseks taotleda Telia Eesti AS-lt.

Telia Eesti AS ei võta detailplaneeringu koostamiseks väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda ainult kooskõlastatult Telia järelevalvega. Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast; töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel;

tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.

5.6. Soojavarustus

Hoonete kütmine lahendatakse vastavalt hoonestajapoolsele valikule. Elamute kütteks kasutatakse lokaalseid küttesüsteeme - õhk-soojuspump või õhk-soojuspump kombineerituna kamin-ahjuga. Lubatud on kasutada ka muid tänapäevaseid ja ökoloogilisi küttesüsteeme, sh päikeseküttesüsteemid jms.

Keskkonda saastavad küttelehendused, mis nõuavad välisõhu saasteloa taotlemist, pole lubatud.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel osapooled hakkavad kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud tegevusi ellu viima; määratakse osapoolte kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted. Osapooltena mõeldakse kohalikku omavalitsust ja huvitatud isikut ning võimalikke teisi planeeringualal paiknevate kinnisasjade omanikke ja tehnovõrkude valdajaid.

Kavandatavad tegevused ning nende eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse järgmisteks etappideks:

- planeeringu kehtestamise järgsete maakatastritoimingute teostamine, maaüksuste kinnistusse kandmine, kusjuures transpordimaa kasutusotstarbega ajutise maaüksuse (pos 4a) üleandmine omavalitsusele toimub vastavalt maaomaniku ja Rae Vallavalitsuse vahelise kokkuleppe tingimustele;
- tehnovõrkude ja -rajatiste ning teede projekteerimistööd, kusjuures tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused;
- tehnovõrkude ja -rajatiste ning teede väljaehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- hoonete projekteerimiseks vajalike ehitusgeoloogiliste uuringute teostamine;
- hoonete projekteerimine detailplaneeringu alusel;
- hoonestaja poolt ehituslubade taotlemine, kusjuures hoonete ehituslubade taotlemise eelduseks on toimiv infrastruktuur;
- hoonete ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
- hoonete ehitamine vastavalt ehitusloale;
- hoonetele kasutuslubade taotlemine ning Rae Vallavalitsuse poolt kasutuslubade väljastamine.

Koostas: arhitekt Helle Kulbas
MADE Projekt OÜ