

SELETUSKIRI

SISUKORD

1. Detailplaneeringu koostamise alused	lk.2
2. Lähiumbruse analüüs ja planeeringu eesmärk. Seos kõrgema astme planeeringutega	lk.3
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	lk.4
4. Planeerimislahendus	lk.5
4.1. Planeeritud kruntide ehitusõigus, üldised arhitektuursed nõuded	
4.2. Liikluskorraldus ja parkimine	
4.3. Haljastus ja heakord	
4.4. Tuleohutusnõuded	
4.5. Piirangud, servituudivajadused	
5. Tehnovõrgud	lk.9
5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademeveed	
5.2. Elektri- ja sidevarustus	
6. Keskkonnatingimused	lk.11
6.1. Looduskaitse. Rohevõrgustik	
6.2. Välisõhukaitse	
6.3. Jäätmed ja jäätmekäitlus	
6.4. Vee kaitse ja kasutamine	
7. Kuritegevuse ennetamine	lk.12
8. Planeeringu elluviimise tegevuskava	lk.13

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtematerjalid

- Planeerimisseadus
- Rae valla ehitusmäärus
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering
- Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020
- Rae vallavalitsuse määrus 15.02.2010 nr 14 "Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend"
- Rae vallavalitsuse määrus "Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord"
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"
- ET-1 0315-0218. Linnatänavad
- Looduskaitseadus
- Veeseadus
- Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. määrus nr.42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"
- Jäätmeseadus
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri
- Rae valla heitvee ja fekaalide käitluse eeskiri
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.märtsi 2007.a määrus nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord"
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Topogeodeetiline alusplaan: OÜ Geometria, töö nr.T-1879, 2011.a.

2. LÄHIÜMBRUSE ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK SEOS KÕRGEMA ASTME PLANEERINGUTEGA

Planeeritava ala lähiümbrusena vaatleb käesolev planeering Tallinna ringtee, Assaku-Jüri tee, Lagedi-Jüri tee ja Vaskjala-Ülemiste kanali vahelist maa-ala.

Vaadeldav ala on teiste valla asulatega hästi ühendatud. Jüri alevikuni on 3...4km, seal asuvad lasteaiad, gümnaasium, tervisekeskus, kultuuri- ja spordikeskus ja kauplused. Tallinna ringtee kaudu on hea ühendus ka Tallinnaga ja teiste linnade ning asulatega.

Tegemist on hajaasustuspriirkonnaga, mis on hõredalt asustatud, ca 53 hektaril paikneb praegu 7 majapidamist. Kõige tihedamalt paiknevad Leola elamugrupi hooned, krundi pindalad on samas suured, jäädes 3000 ja 8000 m² vahele. Sõstra, Lõola ja Kerge kinnistutel asuvad samuti igaühes ühtse grupina paigutatud elamud ja abihooned. Ala põhjaosa, kanali lähedus on metsastunud ala, samuti lõunaosa, keskosa on kõrghaljastusega looduslik rohuma.

Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringus ei ole toodud nõudeid uute hoonegruppide rajamiseks hajaasustuses. Rae valla üldplaneering sätestab maade kasutamise- ja ehitamistingimused hajaasustusaladel. Vastavalt sellele on võimalik rajada 3 majapidamisega elamugruppe. Õuema suurus peab jääma 0.2ha ja 1.0 ha vahemikku.

Planeeringualale on võimalik rajada maksimaalselt 2 elamutegruppi, kus elamute omavaheline kaugus on kuni 50m. Elamugruppide omavaheliseks kauguseks on planeeritud ca 125m. Seega jääksid hoonegruppide vahele loodusliku alaga koridorid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu viieks elumaa sihtotstarbega krundiks ja kolmeks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks, üheks transpordimaa krundiks ja üheks tootmismaaks (tehnorajatis) krundiks, määrata uued ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Seos kõrgema astme planeeringutega

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"

Vastavalt teemaplaneeringule jääb kontaktvööndisse osaliselt rohekoridor.

Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering.

Üldplaneeringu järgi on suurem osa kontaktvööndi alast kaitsehaljastuse või rohevõrgustiku maa-ala. Ala põhjaserv (kanali piiranguvöönd, ca 100m ulatuses) on kaitsehaljastuse ja rohekoridori ala ja ette on nähtud vajalik roheühendus teisel pool ringteed asuva rohealaga.

Käesoleva detailplaneeringuga taotletakse rohevööndi alale elamukruntide moodustamist.

Piirkond on eraldatud erinevate magistraalteede poolt, seega on rohevörgustiku toimimine alal oma olemuselt häiritud. Et säiliks rohevörgustiku toimimine senises mahus, nähakse ette planeeritava hoonestusala piirdumine õuema-alaga (ühepereelamu ja abihoonete paigutamiseks vajalik maa), ülejäänud osas peab kinnistu jääma hoonestamata poollooduslikuks haljasalaks, samuti võib piirdeaedu rajada vajadusel vaid õuema-alal ümber.

Vörgustiku funktsioneerimiseks on vajalik, et looduslike ja poollooduslike alade osatähtsus tugialas ei langeks alla 90%. Seda nõuet on võimalik täita, kui iga krundi pindalast heakorrastatakse ca 1000m².

Kuna rohevörgustiku funktsioonid antud koridori osas on häiritud siis käeoleva detailplaneeringu lahendus ei põhjusta olulist negatiivset mõju reaalse rohevörgustiku toimimisele.

Hajaasustusse viie uue elamumaa krundi planeerimisel säilib valdavalt kinnistu senine juhtotstarve, milleks on maatulundusmaa. Planeeringulahendust ei saa lugeda üldplaneeringu oluliseks või ulatuslikuks muutmiseks. Rohevörgustiku toimimine on tagatud läbi säilivate maatulundusmaa kruntide.

Koostatava detailplaneeringu lahendus vastab Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala (Lõolapõllu kinnistu) asub Karla külas Tallinna ringtee, Assaku-Jüri tee, Lagedi-Jüri tee ja Vaskjala-Ülemiste kanali vahelisel maa-alal ja on hoonestamata, põhjaosas metsa ja võsaga kaetud ala ning lõunaosas looduslik rohumaa.

Kinnistu piirneb Salli, Lõola, Sõstra, Pruuli ja Kerge kinnistutega. Olemasolev hoonestus (sh. elumajad) paikneb Kerge, Lõola ja Sõstra kinnistutel.

Maa-alale on võimalik rajada juurdepääs Lagedi-Jüri teelt läbi Kerge kinnistu, otsene piir teedega puudub.

Planeeritavat maa-alal läbivad elektri õhuliinid, muud tehnovõrgud puuduvad.

Vaadeldaval kinnistul on järgmised piirangud:

- Vaskjala-Ülemiste kanali ehituskeeluvöönd - 50m, piiranguvöönd -100m
- Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd (sõidutee servast 300m)
- elektri õhuliinide kaitsevööndid (alla 1kV pingega liinil 2+2m, kuni 20kV pingega liinidel 10+10m)
- vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" jääb kinnistule osaliselt rohekoridor, Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu järgi on planeeritav ala kaitsehaljastuse või rohevörgustiku maa-alal.

Olemasolev olukord koos piirangutega kajastub tugiplaanil.

Planeeritava ala moodustab Lõolapõllu kinnistu:

katastritunnus 65301:002:0639

pindala 99886m²

sihtotstarve: maatulundusmaa

(Väljavõtte kinnistusregistrist vt. lisa 2).

Lisaks kuulub planeeritavasse alasse ka 760m² suurune osa Kerge (65301: 003: 0051) kinnistust juurdepääsutee rajamiseks.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

Vastavalt detailplaneeringu koostamise eesmärgile on alale planeeritud:

- 5 elamumaa sihtotstarbega krunti üksikelamute ja nende juurde kuuluvate abihooneterajamiseks
- 3 maatulundusmaa sihtotstarbega krunti, mille eesmärgiks on rohevõrgustiku toime säilitamine.
- 2 transpordimaa sihtotstarbega krunti elamukruntidele juurdepääsutee rajamiseks
- 1 tootmismaa sihtotstarbega krunt puurkaev-pumpla rajamiseks, samale krundile on planeeritud ka tuletõrjeeve mahuti.

Planeeringuga on määratud elamukruntidele ehitus- ja hoonestustingimused, lahendatud juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

4.1. Planeeritud kruntide ehitusõigus, üldised arhitektuursed nõuded

Planeeritavatele elamumaa kruntidele (pos.1...5) on seatud järgmine ehitusõigus:

Pos. nr	Krundi pindala (m ²)	Krundi ehitusõigus			
		Krundi kasutamise sihtotstarbed	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehitus- alune pindala	Hoonete suu-rim lubatud kõrgus
1	5052	elamumaa 100%	3 (üksikelamu+2abihoonet)	400 m ²	9m (abihooned 6m)
2	4964	elamumaa 100%	3 (üksikelamu+2abihoonet)	400 m ²	9m (abihooned 6m)
3	4992	elamumaa 100%	3 (üksikelamu+2abihoonet)	400 m ²	9m (abihooned 6m)
4	4962	elamumaa 100%	3 (üksikelamu+2abihoonet)	400 m ²	9m (abihooned 6m)
5	4974	elamumaa 100%	3 (üksikelamu+2abihoonet)	400 m ²	9m (abihooned 6m)

Arhitektuursed tingimused:

Hoonegruppides (pos 1ja 2, ning pos.3, 4, 5) olevate hoonete arhitektuur peab olema lahendatud sarnaselt (ühesugune katusekalle, sarnased viimistlusmaterjalid, ühine piirete kujundus jms).

Planeeritavate hoonete vähim tuleohutusklass: TP3.

Planeeritavad elamud:

Planeeritavate üksikelamute ehitusalune pind võib olla kuni 250m².

Katus: 30-45°, kahepoolse kaldega, kivikatus või plekk-katus, tumedad toonid (must, tumehall või tumepruun). Väiksemad katuseosad võivad olla 10-55°.

Seinad: värvitud krohvipind, täisvuugiga puhasvuuktellis, puitvooder. Soovitav on kahe materjali omavaheline kombinatsioon, millest üks on puit. Sokli max kõrgus on 0,6m.

± 0.00 absoluutkõrguste vahemik on planeeritud järgmiselt:

Pos 1 ±41.50...41.70	Pos 4 ±42.50...42.70
Pos 2 ±42.00...42.20	Pos 5 ±42.30...42.50
Pos 3 ±42.40...42.60	

Planeeritavad abihooned:

Ühesuguses arhitektuuri- ja viimistlusvõtmes elamuga

Katus: kalle 10...20°, kahepoolse kaldega, kivi või plekk-katus analoogselt elamuga.

Seinad: Puitvooder, krohvipind, puhasvuuk-kivipind või nende omavaheline kombinatsioon analoogselt elamuga.

Piirded:

Piirdeaedu võib rajada vajadusel vaid õuema-ala ümber. Piirdeaed võib olla kuni 1.5m kõrgune. Ümber kogu elamukrundi on piirete rajamine keelatud, samuti ümber maatulundusmaa sihtotstarbega kruntide. Piirdeaia kujundus peab sobima hoonete arhitektuuriga ja peab elamugrupil olema sama lahendusega. Esimene rajatav piirdeaed arendusalal jääb etaloniks järgnevatele rajatavatele piiretele. Keelatud on rajada massiivseid ja läbinähtamatuid piirdeid. Soositud variandid on maalähedased puitlattidest karjatara-motiivid koos elavhekiga või lihtsalt elavhekk.

NB! Hoonete eskiisprojektid ja piirete lahendused kooskõlastada valla arhitektiga.

4.2. Liikluskorraldus ja parkimine

Planeeritavatele kruntidele pääseb Lagedi-Jüri teelt (kõrvalmaantee 11112) läbi Kerge kinnistu planeeritud juurdepääsutee. Tekkival ristmikul on tagatud nõuetekohane nähtavuskolmnurk (näidatud põhijoonisel). Riigimaanteelt uue mahasõidu rajamiseks tuleb edasisel projekteerimisel esitada taotlus Maanteeameti Põhja regioonile tehniliste tingimuste saamiseks.

Juurdepääsutee osale Kerge kinnistul on moodustatud 760m² suurune kinnistu ja planeeringualal paiknevale osale 3025m² transpordimaa sihtotstarbega kinnistu.

Juurdepääsutee on planeeritud 4.2m laiusena tolmuva kattega. Tee lõpeb ümberpööramisplatsiga, arvestades päästeautode gabariidi ja ümberpööramise vajadusega. Arvestades väikest liikluskoormust ei ole kergliiklusteed eraldi ette nähtud.

Sissepääsude orienteeruvad asukohad on näidatud põhijoonisel.

Planeeritud juurdepääsutee jääb erateeks. Juurdepääsutee kinnistud jäävad tulevaste elamukruntide omanikele ühisomandisse.

Parkimiskohtade arv

Normatiiv näeb ette 2...3 parkimiskohta 1 elamu kohta. Normatiivist lähtuvalt on ette nähtud 3 statsionaarset parkimiskohta. Arvestades moodustatavate elamukruntide suurust on ka suurem parkimiskohtade arv (nt. 5) võimalik.

Parkimisnormatiivid on võetud ET-1 0315-0218 Linnatänavad, tabel 7.2.

Normatiivid kehtivad äärelinna kohta.

4.3. Haljastus ja heakord

Elamukruntide moodustamisel ja nende paigutamisel on lähtutud keskkonnaalastest piirangutest (Looduskaitseeadus, Veeseadus), üldplaneeringust ning Harju Maakonna teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

Tulevaste hoonete rajamisega on puutumata jäetud planeeritava ala põhjaosas, kanali ümbruses paiknev olemasolev kõrghaljastus.

Iga planeeritava elamukrundi pindalast on lubatu heakorrastada õuema-ala (lubatud hoonestusala), ligikaudu 1000m² suurune ala, ülejäänud osas peab kinnistu jääma hoonestamata poollooduslikuks haljasalaks, samuti võib piirdeaedu rajada vajadusel vaid õuema-ala ümber. See on vajalik rohevõrgustiku toimimise säilimiseks senises mahus.

Tervikuna on planeeritav ala endise rohumaana (heinamaa) kõrghaljastusvaene. Elamuümbruse elukeskkonna mitmekesistamise eesmärgil on ette nähtud kohustusliku kõrghaljastuse rajamine, arvestades elamukrundi iga 300m² kohta minimaalselt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6m. Vastavalt sellele on vaja igale krundile istutada vähemalt 17 puud.

Istutatavatele puudele lisaks on soovitatav rajada ka põõsaserindeid ja hekke ümbruskonna mitmekesistamiseks ja tuule leevendamiseks. Rajatava haljastuse paiknemine ja liigilisus elamukruntide osas määratakse asendiplaanilise lahendusega ehitusprojektide koosseisus. Maatulundusmaa kruntide haljastamise soovi korral on soovitatav eelnevalt konsulteerida vastava ala spetsialistidega.

4.4. Tuleohutusnõuded

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Juurdepääs ehitistele hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tuletõrjevee vajadus lahendatakse planeeritava tuletõrjevee mahutiga.

Seetõttu on ette nähtud puurkaev-pumplaga samale krundile rajada tuletõrjevee mahuti mahtuvusega 54m³. Rajatav mahuti peab vastama EVS 812 osa 6 nõuetele. Mahuti näha ette maa-alune.

Mahuti on planeeritud võimalikult kinnistu piiri lähedale juurdepääsutee kõrvale.

Tule leviku takistamiseks eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega. Planeeritavate hoonete (tuleohutusklass TP3) hoonetevahelise kuja laius on vähemalt 8m. Tuleohutuse tagamisel on arvestatud Eesti Standardis EPN 10.1 toodud nõuete ja rakendusjuhistega.

Hoonestuse projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr. 315 27.10.2004.a. "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskuse järelevalveteenistuse spetsialistiga.

4.5. Piirangud, servituudivajadused

Vaskjala (Pirita)-Ülemiste kanal

- ehituskeeluvöönd 50m (Looduskaitseadus §37, lg3)
- piiranguvöönd 100m (Looduskaitseadus §38, lg5)

Elektri õhuliinide kaitsevööndid:

(Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord §2)

- alla 1kV õhuliinil 2m liini teljest mõlemale poole.
- kuni 20kV õhuliinil 10m liini teljest mõlemale poole

Puurkaev

- veehaarde sanitaarkaitseala 10m

Keskkonnaameti kirjaga 29.03.2012 nr HJR 7-8/12/6798-2 on määratud veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit Veeseaduse §28 lõige 4 punkti 1 alusel (kiri vt. Lisa 4).

Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd

- 300m äärmise sõiduraja servast

Lagedi-Jüri tee (kõrvalmaantee 11112) sanitaarkaitsevöönd

- 50m äärmise sõiduraja servast

Servituudivajadused

Pos.1	ol.oleva elektriliini kaitsevöönd koridori laiusel 10m+10m võrguvaldaja kasuks
Pos.2	ol.oleva elektriliini kaitsevöönd koridori laiusel 10m+10m ja 2m+2m võrguvaldaja kasuks

Pos.7	Vaskjala-Ülemiste kanali ehituskeeluvöönd 50m, piiranguvöönd 100m Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd ol.oleva elektriliini kaitsevöönd koridori laius 2m+2m võrguvaldaja kasuks
Pos.8	Vaskjala-Ülemiste kanali ehituskeeluvöönd 50m, piiranguvöönd 100m ol.oleva elektriliini kaitsevöönd koridori laius 2m+2m võrguvaldaja kasuks
Pos.9	ol.oleva elektriliini kaitsevöönd koridori laius 10m+10m võrguvaldaja kasuks

Kogu planeeringuala kuulub vastavalt üldplaneeringule rohevõrgustiku alale.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademeveed.

Veevarustus

Planeeritava ala majandus-joogiveega varustamine on ette nähtud planeeritavast puurkaev-pumplast.

Keskkonnaameti kirjaga 29.03.2012 nr HJR 7-8/12/6798-2 on määratud veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit Veeseaduse §28 lõige 4 punkti 1 alusel (kiri vt. Lisa 5).

Planeeritava elamukvartali olmevee vajadus on 2.5m³/d; max hetkeline vooluhulk 1.5l/s. Tänavatorustikud on planeeritud rajada plastmassist veevarustuse torudest PEØ50...Ø63. Tänavatorustikust kuni iga krundi piirini rajatakse majaühendustoru PEØ32mm. Krundi piiril (0.5m väljaspool) paigaldatakse majaühendustorudele maakraan koos spindlipikenduse ja kahega.

Kanalisatsioon

Igale elamukrundile on ette nähtud kinnine reovee kogumismahuti kuni 9m³ (paakauto maksimaalne mahtuvus).

Kogumismahuti asukoht määratakse koos hoone projektiga.

Rae valla heitvee ja fekaalide käitluse eeskiri määrab kindlaks paakmasinatega väljaveetava heitvee ja fekaalide kogumise, veo ning puhastamise korra Rae valla haldusterritooriumil.

Reovee juhtimine veekogudesse ning immutamine pinnasesse on keelatud.

Vertikaalplaneerimine. Sademeveed

Planeeritav ala on suures osas suhteliselt tasane looduslik rohumaa, maapinna kõrgusmärgid jäävad vahemikku +39.50 ... 42.00. Maapinna kaldega on tagatud sademeveete loomulik valgumine Vaskjala-Ülemiste kanali poole.

(Vt. lisa 3 Väljavõte Rae valla ÜVK arengukavast. Kuivendus- ja sajuvete eesvoolude plaan).

Piirkonnas sademeveete kanalisatsioon puudub.

Arvestades planeeritud kruntide suurusi toimub sadevete immutamine pinnasesse. Vältida tuleb vee valgumine naaberkinnistutele ja juurdepääsuteele. Olemasolevat maapinda hoonestusalal ei või tõsta üle 0.4m.

Planeeritav tee on ette nähtud ilma äärekivita, 0.5m laiuste killustikservedega. Tee projekteerimisel arvestada nii rist- kui pikikalletega ja kõrgusmärkidega, mis tagavad teelt sadevete äravalgumise. Tee pikikalle on tagatud maapinna kaldega, arvestada tuleb maantee kõrgusmärgiga, mis planeeritaval ristmikul on ca 42.70. Piki teetrassi mõlemal poolel näha ette madalad küvetid sadevete koondamiseks ja valgumiseks pinnasesse. Planeeritava juurdepääsutee keskmine kõrgusmärk ümbritseva maapinna suhtes on arvestatud ca +30...35cm.

5.2. Elektri- ja sidevarustus

Üldist

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala arvutuslik elektriikoormus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades OÜ Jaotusvõrk elektrivarustuse tehniliste tingimustega nr 210438; 30.05.2013 (vt. lisa 3).

Sidevarustus(telefon, Internet) on planeeritud alal kavandatud lahendada nn traadita ühendusega, kasutades mobiiltelefone ja nn netipulki ning seetõttu pole tehnilisi tingimusi Elion Ettevõtte AS-lt taotletud.

TV-programmide vastuvõtt lahendatakse SAT-TV vastuvõtuseadmete kasutamisega.

Arvutuslik elektriikoormus.

Planeeritaval alal olemasolevad elektrienergia tarbijad puuduvad ja maa on kasutatav maatulundusmaana.

Arvutusliku elektriikoormuse määramisel on üksikelaamutes arvestatud järgmise elektrifitseerimise tasemega:

-elektripliit võimsusega kuni 8,5 kW

-soojuspumpküte elektrilise võimsusega kuni 6 kW

-minisauna elektrikeris võimsusega kuni 3 kW

Teised elektritarvitid(pesumasin, külmik, nõudepesumasin, ventsüsteem jt) on kas väikese võimsusega, kasutusel lühiaegselt ning seetõttu ei määra üksikelaamu arvutuslikku elektriikoormust.

Et mitte sõltuda ainult elektrivarustusest või selle puudumisest, peaks üksikelaamule kavandama ka tahke küttega pliidi, kamina, ahju või kõik nimetatud küttekihad.

Üksikelaamu arvutuslikuks suuruseks on võetud (keskmiselt) 180 m² suletud brutopinda, arvutuslik elektriikoormus eeltoodud tingimustel on 19 kW, so 3x32 A.

Kui mitte kasutada elektrikerist, kasutada nn prioriteedireleed või arvestada pidevalt üheaegselt võrku ühendatud elektritarvitite võimsusega on erandjuhul võimalik väikeelaamu peakaitse suurusega 3x20 A

Kogu planeeritava ala arvutuslik elektriikoormus (5 üksikelaamut ja puurkaev- pumpla) on 65 kW, so 3x100A.

Elektrivarustuse süsteem

Uute tarbijate elektrivarustuseks tuleb rekonstrueerida Pruuli 10/0,4 kV alajaama F1 ja F2

õhuliin alates Pruuli alajaamast kuni F1 õhuliini mastini nr 6, asendades need 0,4kV kaabelliiniga ja jaotuskilbiga F1 õhuliini mastil nr 6.

Üksikelamute nr 1 ja nr 2 toide võetakse F1 õhuliini mastilt nr 7, paigaldades liitumiskilbi LK mastile nr 7 elamu nr 2 korral ja ehitades 0,4kV kaabelliini koos liitumiskilbiga elamu nr 1 korral.

Üksikelamute nr 3, nr 4 ja nr 5 ja puurkaevu elektrivarustuseks ehitatakse 0,4kV kaabelliin koos liitumiskilpidega Pruuli alajaama õhuliini F1 mastist nr 8.

Planeeritavat ala läbivad Elektrilevi OÜ 10KV õhuliin, ning Pruuli alajaama F1 õhuliin, millised on servituudi vajadusega alad Elektrilevi OÜ kasuks. Servituudi laius on õhuliini teljest: 10m+10m 10kV õhuliini ja 2m+2m 0,4kV õhuliini korral.

Elektrivõrkude plaaniline lahendus planeeritaval alal on toodud tehnovõrkude koondplaanil, vt joonis nr 4.

Kõik olemasoleva võrgu rekonstrueerimisega seotud kulud katab ala arendaja või omanik. Liitumistega seotud kulud kaetakse liitumistasudega.

Elektriliitumise saamiseks tuleb taotleda täpsustatud tehnilised tingimused, sõlmida liitumisleping ning tasuda liitumistasu, misjärel Elektrilevi OÜ ehitab 0,4kV toitevõrgu koos liitumiskilpidega.

Ehitatava sissesõidutee alla jäävate Pruuli alajaama 0,4kV õhuliinide F1 ja F2 asendamiseks 0,4kV kaabelliiniga tuleb taotleda Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused „Võrgu ümberehitus tarbija kulul“ ning täita seal toodud tingimused.

6. KESKKONNATINGIMUSED

6.1. Looduskaitse. Rohevõrgustik

Vastavalt Vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" ja üldplaneeringule kuulub kogu planeeritav ala rohevõrgustiku alale.

Et säiliks rohevõrgustiku toimimine, nähakse ette planeeritavate hoonestusalade piirdumine õuema-alaga (ühepereelamu ja abihoonete paigutamiseks vajalik maa), ülejäänud osas peab kinnistu jääma hoonestamata poollooduslikuks haljasalaks. Iga elamukrundi pindalast on lubatud heakorrastada ca 1000m², et looduslike ja poollooduslike alade osatähtsus tugialas ei langeks alla 90%.

Piirdeaedu võib rajada vajadusel vaid õuema-alal ümber.

Planeeringuala ei kuulu ühegi kaitseala, hoiuala ega Natura 2000 võrgustiku territooriumile ja alal ei kasva looduskaitsealuseid liike.

6.2. Välisõhukaitse

Müra ja liiklusest tulenev saasteprobleem planeeritaval alal on vähene.

Lagedi-Jüri kõrvalmaantee on asfaltkattega, väikese liikluskoormusega ning jääb planeeritud elamutest piisavalt kaugemale (ca 200m), tee sanitaarkaitsevöönd on 50m.

Planeeritavale alale ulatub Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd, mis on sõidutee servast 300m. Planeeritav hoonestus jääb sanitaarkaitsealast välja.

Proгноositav müratase, tuginedes vastavatele analoogidele ja planeeritud hoonete paiknemisel väljaspool teede kaitse- ja sanitaarkaitsevööndit, vastab Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. määrusega nr.42 kehtestatud normidele.

Kui müratase osutub siiski kõrgem, tuleb planeeritavatel kruntidel ja elamutes kasutusele võtta täiendavad mürameetmed. Juhiseid mürataseme vähendamiseks saab standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

6.3. Jäätmed ja jäätmekäitlus

Planeeringus ei ole ette nähtud tegevusi, millega kaasneks jäätmeloa taotlemise vajadus, sest prognoositavad tavajäätmete kogused on väiksemad kui 10 tonni ja ohtlike jäätmete teket planeeringuga kavandatakse ette ei näe.

Planeeritaval alal tuleb kogu jäätmekäitlus lahendada vastavalt *Jäätmeseadusele* ja *Rae valla jäätmehoolduseeskirjale*.

Olmepurgi konteinerid tuleb paigutada igale elamukrundile kergelt ligipääsetavasse asukohta. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba.

Väikemajapidamistes tekkivaid biolagunevaid jäätmeid võib kinnistuomanik oma territooriumil kompostida vastavalt *Jäätmehoolduseeskirja* nõuetele.

Jäätmehoolduseeskiri määrab samuti ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise korra.

6.4. Vee kaitse ja kasutamine

Planeeritava ala majandus-joogiveega varustamine on ette nähtud planeeritavast puurkaev-pumplast.

Keskkonnaameti kirjaga 29.03.2012 nr HJR 7-8/12/6798-2 on määratud veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit Veeseaduse §28 lõige 4 punkti 1 alusel (kiri vt. Lisa 4).

Veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist veehaarde sanitaarkaitsealal. Kitsendused puurkaevu sanitaarkaitsealal sätestab Veeseadus.

Planeeritava elamukvartali olmevee vajadus on 2.5m³/d ja seega ei ole vaja taotleda vee erikasutusluba

7. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine.

Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine" kuulub planeeritav ala elamupiirkonda.

Kuna tegemist on suhteliselt eraldatud alaga, on vägivallaohu vähendamiseks piiratud meetmed:

- selge teede struktuur, mis tagab hea nähtavuse
- teede maa-ala normaalne laius (10m)

Elanikel on võimalus ise oma turvalisust suurendada järgmiste vahenditega:

- suhteliselt tihedas asumis hakkab toimima naabrivalve
- turvateenistuse poolt osutatav jälgimisteenus
- vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehniliste projektide koostamisele.

Esimeses järjekorras ehitatakse välja elamukruntide teenindamiseks kavandatud juurdepääsutee, tehnovõrgud ja rajatised vastavuses detailplaneeringus toodud nõuetele.

Juurdepääsutee ja tehnovõrkude ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Pärast juurdepääsutee ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamist ja neile kasutuslubade andmist saab taotleda ehitusload detailplaneeringualale hoonete püstitamiseks.