

RAE VALD

LAGEDI ALEVIKU JÕE TN 9 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

HUVITATUD ISIKUD:	Signe Klemm ja Aivar Klemm Jõe tn 9, Laged alevik, Rae vald Gsm: 56 684 160 e-mail: signeclomm@hot.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
PROJEKTIJUHT:	Meelis Kähri meelis@opt.ee Gsm: 56 605 462

TALLINN 2011

SISUKORD

I Detailplaneeringu menetlusedokumentide loetelu

1. Ajalehe väljavõtted detailplaneeringu algatamise kohta Harju Elus ja Rae Sõnumites;
2. Rae Vallavalitsuse kiri 27.06.2011 nr 6-2/5028 naaberkinnistute omanikele algatatud detailplaneeringust teatamine;
3. Rae Vallavalitsuse 14.07.2011 korraldus nr 521 „Jõe tn 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
4. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamise ja detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise kohta, sõlmitud 06.06.2011;
5. Rae Vallavalitsuse 26.04.2011 kiri nr 6-2/2385 Järveküla küla Jõe tn 9 kinnistu detailplaneeringu algatamisest.

II Lisad

1. Kinnistusraamatu väljavõte;
2. Naaberkinnistute omanike andmed;
3. 05.08.2011 tõend nr 11-4/5962;
4. Geodeetiline alusplaan: KIV Kolm Grupp OÜ töö nr T-186, koostatud 23.05.2011;
5. AS Elveso tehnilised tingimused nr VK-TT 175
6. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 193239;
7. Väljavõte IVM GEO OÜ töö nr A10/0100 „Rae valla Pirita jõe reoveekogumisala veemajandusprojekt Lagedi 2 osa“ Kanalisatsiooni teostusjoonis;
8. Väljavõte IVM GEO OÜ töö nr A10/0100 „Rae valla Pirita jõe reoveekogumisala veemajandusprojekt Lagedi 2 osa“ Veetrassi teostusjoonis;

III Seletuskiri

1. Sissejuhatus ja eesmärk
 - 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused
 - 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud
 - 1.3. Vastavus üldplaneeringule
2. Kontaktvõõndi analüüs
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus
 - 3.1. Asend
 - 3.2. Üldandmed
 - 3.3. Tehnovarustus
 - 3.4. Kehtivad kitsendused
4. Planeeringuga kavandatav
 - 4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur
 - 4.2. Hoonestustingimused ja kitsendused
 - 4.3. Arhitektuurinõuded
 - 4.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus
 - 4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse
 - 4.6. Jäätmekäitlus

- 4.7. Vertikaalplaneerimine
- 4.8. Meetmed tuleohutuse tagamiseks
- 5. Tehnovõrkude lahendus
 - 5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 5.2. Sademevee lahendus
 - 5.3. Elektrivarustus
 - 5.4. Soojavarustus
 - 5.5. Sidevarustus
- 6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

IV Joonised

1. Situatsiooniskeem	S-01	
2. Kontaktvõõndi analüüs	AS-01	M 1:3000
3. Tugiplaan	AS-02	M 1:500
4. Põhijoonis	AS-03	M 1:500
5. Tehnovõrkude joonis	AS-04	M 1:500

V Kooskõlastuste koondnimekiri

II Lisad

1. Kinnistusraamatu väljavõte;
2. Detailplaneeringu ala naaberkinnistute omanike andmed;
3. Rae Vallavalitsuse 05.08.2011 tõend nr 11-4/5962 reformimata riigimaa osas;
4. Geodeetiline alusplaan: KIV Kolm Grupp OÜ töö nr T-186, koostatud 23.05.2011;
5. AS Elveso tehnilised tingimused nr VK-TT 175;
6. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 193239;
7. Väljavõte IVM GEO OÜ töö nr A10/0100 „Rae valla Pirita jõe reoveekogumisala veemajandusprojekt Lagedi 2 osa“ Kanalisatsiooni teostusjoonis;
8. Väljavõte IVM GEO OÜ töö nr A10/0100 „Rae valla Pirita jõe reoveekogumisala veemajandusprojekt Lagedi 2 osa“ Veetrassi teostusjoonis;

2. Detailplaneeringu ala naaberkinnistute omanike andmed

nr	katastritunnus	Nimi	Omanik	aadress	e-post
1	65301:013:0680	Jõe tn 26	Elvi Vahar	-	mvahar@hotmail.ee
2			Meelis Vahar	Jõe 26 Lagedi alevik	
3	65301:013:0391	Jõe tn 22	Aive Mihkelson	Pallasti 16-18 Tallinn	
4	65301:013:0020	Jõe tn 20	Eduard Tevis	Jõe 20 Lagedi alevik	
5	65301:013:0440	Jõe tn 18	Malle Visnapuu	Surnud 04.05.2010	
6		Reformimata riigimaa	-	-	maaamet@maaamet.ee

III Seletuskiri

1. Sissejuhatus ja eesmärk

Detailplaneeringu on tellinud Signe ja Aivar Klemm. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada 10% äri- ja 90 % elamumaa sihtotstarbelisest kinnistust välja elamumaa sihtotstarbeline krunt, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Planeeritava kinnistu suurus on 6303m². Lähiala kaasamine on vajalik juurdepääsutee planeerimiseks.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Rae valla ehitusmäärus;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringu koostamise ja vormistamise juhend“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae valla üldplaneering (kehtiv jamenetletav);
- Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020;
- Geodeetiline alusplaan;
- Muud õigusaktid ja projekteerimisnormid (näiteks):
 - Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
 - Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
 - Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord;
 - Sotsiaalministri 04.03.2002 a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
 - EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
 - Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
 - Vabariigi Valitsuse 27. oktoober 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
 - Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
 - Keskkonnaministri 16. detsembri 2005.a määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“;
 - Vallavolikogu 30.05.2000 määrusele nr 19 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“
 - Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

- Geodeetiline alusplaan: KIV Kolm Grupp OÜ töö nr T-186, koostatud 23.05.2011

1.3. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringu eesmärk on vastav valla kehtivale üldplaneeringule, mille järgi on piirkonna juhtivaks funktsiooniks ette nähtud elamumaa. Ärimaa kõrvalfunktsioon olemasoleva hoonestuse osas säilib. Ärimaa kõrvalfunktsiooni ei saa lugeda üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks.

2. Kontaktvööndi analüüs

Kontaktvöönd paikneb Lagedi alevikus ajalooliselt väljakujunenud väikeelamutega hoonestatud piirkonna keskosas. Kohalikud teenused - poed, kool, lasteaed, transpordipeatus jäävad 500 m raadiusse. Ala jääb mürarikastest magistraalteedest eemale.

Planeeritav ala paikneb Lagedi alevikus ühepereelamutega hoonestatud piirkonnas, mille aktiivsem ehitustegevus on toimunud ca 70...80-ndatel aastatel ja varem.

Lähikontaktala, mis jääb Jõe tänava ja Lagedi-Kostivere kõrvalmaantee (Linnu tee) vahelisele alale võib vaadata kui omaette olevat territooriumi, mis ei mõjuta ise ja mida ei mõjuta kõrvalmaanteest ida-kagu poole jäävad detailplaneeringutega kaetud uusarendustega alad (enamuses veel realiseerimata). Kõrvalmaantee koos teekaitsevööndiga lõikab läbi kaks arhitektuurset erinevat ajastut. Lähikontaktala loodepoolsesse serva jääb Pirita jõgi, mis omakorda lõpetab vaadeldava asumit. Kirde-edelasuunal toimub samase asumit jätkumine, kus silmatorkavaid arhitektuurierisusi ei esine. Lähikontaktalal on kruntide struktuur sisuliselt välja arenenud ja suuri muudatusi siin toimuda ei saa.

Elamukrundid Jõe tänava paremal küljel on keskmiselt ligikaudu suurusega 1500m². Jõe tn vasakule Pirita jõe poolsele küljele jäävad suuremad krundid, mis ulatuvad kuni Pirita jõeni. Jõe tn 9 naaberkinnistud Jõe tn 28, 13, 13a on suhteliselt kitsad siilud Jõe tänavast jõeni, mis sobivad oma struktuurilt moodustatava uue krundiga.

Lähikontaktala arhitektuuris domineerivad vaid ühepereelamud, mis on peamiselt kahepoolse viilkatustega kuni 2-korruselised elamud. Katusekalle jääb vahemikku 20°...45°. Valdavalt on kruntidel kas üks või kaks väiksemat abihoonet. Välisviimistluses domineerib puit, mis vaheldub ka osaliselt tellise ja krohvipinnaga.

Pirita jõe ääres kehtib ehituskeeluala 50m, samas lähtuvalt looduskaitseaduse §38 lg 4 p 1¹ ei laiene ehituskeeluala tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Kuna Jõe tn 9 kinnistul asub olemasolev ehitisregistrisse kantud elamu Pirita jõe lähemal on võimalik ehituskeeluala piiri muuta.

Analüüsist järeldub, et on sobilik olemasolevast krundistruktuurist ja hoonestustingimustest lähtuvalt jagada kinnistu kaheks nii, et jagatakse välja ca 1800m² suurune krunt. Krundi suurus ja kuju arvetsab nii piirkonnas väljakujunenud krundisuurustega, mis on valdavalt 1500m² ja kujuga, mis on Jõe tänavast Pirita jõeni. Hoonestusala määramisel tuleb arvestada ehituskeelualaga, mis tuleneb Pirita jõest, olemasolevast hoonestusest ja Jõe tänavast. Planeeritav hoone peab sobima oma mahult ja lahenduselt piirkonna rahuliku viilkatusega hoonestusega, kus valdavalt domineerib puitlaudisfassaad.

Analüüsist järeldub, et antud planeering vastab piirkonna ruumilise keskkonna kriteeriumitele ja arvestab keskkonnaalaseid, tehnilisi, funktsionaalseid, majanduslikke ja sotsiaalseid tegureid.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Asend

Planeeritav ala asub Rae vallas, Lagedi alevikus. Juurdepääs planeeritavale alale on olemasolevalt asfaltkattega Jõe tänavalt. Planeeringualale lähim magistraalteed on 11300

Lagedi-Aruküla-Peningi ja T-11302 Lagedi- Kostivere. Kinnistut ümbritsevad elamumaa sihtotstarbelised kinnistud. Planeeringuala asub umbes 5 km kaugusel Tallinna linna piirist.

3.2. Üldandmed

- Toidukauplus ehitisealuse pinnaga 31,2m²;
- Elamu ehitisealuse pinnaga 99m²;
- Kasvuhoone ehitisealuse pinnaga 20 m²;
- Majandushoone ehitisealuse pinnaga 60m²;

Täiendavalt on rajatud kinnistule kaks abihoonet:

- Kuur ehitisealuse pinnaga 50,3m²;
- Kanla ehitisealuse pinnaga 19,9m²;

Planeeritav kinnistu Jõe tn 9 on eraomandis.

Planeeritava ala moodustab kinnistu:

Aadress	Pindala ha	Kinn. nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Jõe tn 9	6303 m ²	13363302	65301:013:0358	90% Elamumaa 10% Ärimaa	Signe Klemm, Aivar Klemm

3.3. Tehnovarustus

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Jõe tänaval on olemas tsentraalne vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveekanalisatsioonitorustik ning elektrivõrk.

Planeeringualal või selle vahetus lähenduses paiknevad järgimised tehnovõrgud:

- Sademeveekanalisatsioon
- Keskpingekaabel;
- Elektriõhuliin alla 1kV;
- Olmekanalisatsiooni torustik;
- Veetorustik;
- Jõe tänaval paiknevad tänavavalgustuspostid.

3.4. Kehtivad kitsendused

Planeeringualal kehtivad kitsendused:

- Pirita jõe kallastada 4m;
- Pirita jõe veekaitsevöönd 10m;
- Pirita jõe ehituskeeluvöönd 50m;
- Pirita jõe piiranguvöönd 100m;
- Jõe tänav kaitsevöönd ca 6m;
- Jõe tänav ehitusjoon;
- Tehnovõrkude kaitsevööndid.

4. Planeeringuga kavandata

4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Detailplaneeringuga näha, ette olemasoleva äri- ja elamumaa kinnistu kaheks 1794m² ja 4509m² suuruseks krundiks jagamine. Olemasolev äri- ja elamumaa krunt säilitab 10% äri- ja 90% elamumaa sihtotstarbe, uus moodustatav krunt on 100% elamumaa sihtotstarbeline.

4.2. Hoonestustingimused ja kitsendused

Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud piirkonnas valdavalt väljakujunenud hoonestustiheduse ja -tingimustega.

Krunt positsioon 1: Jõe tn 9

- Kinnistu pindala: 4509 m²
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 450 m²
- Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa – 600 m²
- Hoone lubatud maksimaalne korruselisus – 2
- Hoone katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast – põhihoonel 9m, abihoonel 5m
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 5 abihoonet, millest 1 on ärihoone (toidukauplus)
- Kinnistu sihtotstarve – 10% ärimaa ja 90% elamumaa (dp liikide järgi ärimaa A10% ja üksiklamumaa EE 90%)
- Parkimiskohti – 3 kohta
- Kitsendused – Pirita jõe kallastada 4m
Pirita jõe veekaitsevöönd 10m
Pirita jõe ehituskeeluvöönd 50m
Pirita jõe piiranguvöönd 100m
Jõe tänava kaitsevöönd 6m
Jõe tänava ehitusjoon
Elektriliini ja -kaabli kaitsevöönd
Sidetrassi kaitsevöönd
Juurdepääsuservituut jõe pos. 2 kinnistu kasuks

Krunt positsioon 2: Jõe tn 9a

- Kinnistu pindala: 1794 m²
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 300 m²
- Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa – 450 m²
- Hoone lubatud maksimaalne korruselisus – 2
- Hoone katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast – põhihoonel 9m, abihoonel 5m
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 3 abihoonet
- Kinnistu sihtotstarve – 100% elamumaa (dp liikide järgi üksiklamumaa – EE100%)
- Parkimiskohti – 3 kohta
- Kitsendused – Pirita jõe veekaitsevöönd 10m
Pirita jõe ehituskeeluvöönd 50m
Pirita jõe piiranguvöönd 100m
Jõe tänava kaitsevöönd 6m
Jõe tänava ehitusjoon
Elektrikaabli kaitsevöönd

4.3. Arhitektuurinõuded

- Katusekalle 15-45°. Harjajoon risti või paralleelne krundi tänavapoolse piiriga. Katuseharja kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;
- Elamu suurim lubatud korruste arv on 2.
- Elamu (põhihoone) katuse harjajoone lubatud suurim kõrgus maapinnast on 9 m;
- Abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, suurim lubatud korruste arv 1
- Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, kuid vähemalt 8m kaugusele naaberkinnistu ehitusalast või hoonest;
- Uute hoonete fassaadimaterjalidena on lubatud kasutada puitvoodrit, looduslikku kivi, tellist, krohvipinda ning valtsplekki, mida võib omavahel kombineerida;
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun);
- Mitte projekteerida palkhooneid ja kaaremotive;
- Hoone fassaadide värvitoonid peavad olema soojades värvitoonides;
- Piirded: Kruntide piiridele on lubatud rajada kuni 1,5m kõrgune piirdeaed. Jõe tänava poolsele küljele rajada piirde, mis sobib hoone fassaadiga (kasutama peab sarnaseid materjale). Kruntidevahelised piirded võivad olla traatvõrkmaterjalist. Piirdeid on lubatud kombineerida samakõrguse hekiga. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis;
- Abihoone ja piirded peavad sobima materjalikasutusest ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
- Lahtine hoonestusviis;
- Kõrghaljastus: Elamumaa krundi iga 300m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 6m;
- Parkimine lahendada omal krundil vastavalt kehtivatele normatiividele. Planeeritud on kolm kohta elamu kohta.

4.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale on tagatud juurdepääs avaliku kasutusega asfaltbetoonkattega Jõe tänavalt. Eraldi kõnni- või kergliiklusteed puuduvad ning jalakäijad liikleavad Jõe tänaval, mis on madala liikluskorrumisega. Rae valla menetletava üldplaneeringu kohaselt pole Jõe tänava äärde kergliiklusteed ette nähtud. Juurdepääs toidukauplusele on tagatud jalgvärvast.

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. Lähtuvalt Rae Vallavalituse soovituselt, on soovituslik ette näha kuni 3 sõiduauto parkimiskohta krundil (1 parkimiskoht külaliste tarbeks), et vältida sõidutee ummistamise ja teepeenarde lõhkumisi. Käesoleva lahendusega on esitatud 3 kohta õues. Toidukaupluse külastatavus on madal, peamiselt külastatakse kauplust jalgsi. Autode parkimine saab toimuda avalikul tänaval.

Parkimiskohtade kontrollarvutus pos-I 1:

Pos.nr	Sihtotstarve	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Elamu	2	3
2	Elamu	2	3

Planeeritud kinnistul kokku:

4

6

Detailplaneeringu lahendusega on planeeritud 6 parkimiskohta, normatiivsete parkimiskohtade arv on 4. Seega on normatiivne parkimine täidetud.

4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse

Kinnistul on olemasolev kõrghaljstus Pirita jõe ääres, mis tuleb säilitada. Planeeritava elamumaa krundi iga 300 m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 6m. Juurdeistutuste tegemisel kasutada alal kasvavaid liike. Et lisada alale atraktiivsust ka talvisel perioodil, kasutada erinevaid okaspuu liike.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

Et planeeritav ala ei asu mürarikka magistraaltee või mõne muu müra- ja vibratsiooniallika vahetus läheduses, siis pole täiendavat kaitsehaljastuse osa planeeringualale ette nähtud. Samuti ei planeerita planeeringu käigus erineva kasutusotstarbega hoonestust, mistõttu pole eraldusfunktsiooniga haljastuse planeerimine kruntide piiridele tarvilik. Planeeritava kõrghaljastuse võimalik asukoht on näidatud põhijoonisel.

Planeeringualale planeeritud hoone on oma iseloomult eluhoone, mistõttu negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne.

4.6. Jäätmekäitlus

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

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse (Põhijoonisel AS-03 tähistatud), mille tühjemise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõtte leping. Olmeprügi kogumiskohtade asukohad on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. 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.

4.7. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud ala on langusega Pirita jõe suunas. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad 32,7 m ja 35,6 m vahele. Planeeritava elamu ±0.00 planeerida vahemikus +35.10+35.40.

Maapinda ei tohi tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu pinnast ning sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

4.8. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Nõuded ja meetmed on määratud Vabariigi valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 "Ehitiste tuleohutus" osa 6-le "Tuletõrjeveree varustus" (EVS 812-6:2005).

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. TP-3 tuleohutus klassi kuuluvate ehitistevaheline minimaalne tuleohutuskuja on 8 m ja planeeringuga on see tagatud.

Elamud varustatakse suitsuanduritega.

Olemasolev maapealne hüdrant asub Jõe tänaval planeeritavast alast piki tänavat maksimaalselt kuni 107m kaugusel Jõe tn 18 kinnistu ees (vt. Tehnovõrkude joonis AS-04).

5. Tehnovõrkude lahendus

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus. Vee- ja kanalisatsioonivõrgud rajatakse tänavaa- maa-alale, millega tagatakse võrkude ekspluateerimiseks juurdepääs. Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AS Elveso poolt 29.06.2011 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 175.

Veevarustus on planeeritud lähtuvana Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2008-2020 järgsest väljaehitatud ühisveetrassist (vt. II Lisad IVM GEO OÜ töö nr A10/0100 „Rae valla Pirita jõe reoveekogumisala veemajandusprojekt Lagedi 2 osa“ Veetrassi teostusjoonis). Planeeringuala veevarustuse ühenduspunkt ühisveevärgiga jääb Jõe tänavaa- ärde. Jõe tn 9 kinnistu detailplaneeringuala veetarbeks on arvestatud 0,8 m³/d, sealhulgas tuletõrjevesi 10 l/sek. Moodustatavale pos 2 kruntidele on ette nähtud sulgarmatuur kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole, mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks ühisveevärgiga. Pos 1 krundile on liitumispunkt välja ehitatud. Igale tarbijale paigaldatakse eraldi maakraan ja veemõõdusõlm. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,5 bar. Tuletõrjevesi saadakse olemasolevast maapealsest hüdrandist (vt. Tehnovõrkude joonis AS-04). Piki Jõe tänavat on hüdrandi maksimaalne kaugus 107m.

Reoveed kanaliseeritakse Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2008-2020 järgsesse väljaehitatud ühiskanalisatsioonitorustikku (vt. II Lisad IVM GEO OÜ töö nr A10/0100 „Rae valla Pirita jõe reoveekogumisala veemajandusprojekt Lagedi 2 osa“ Kanalisatsiooni teostusjoonis).

Planeeringuala kanalisatsioonivõrgu ühenduspunkt ühiskanalisatsiooniga jääb Jõe tänavaa- ärde. Jõe tn 9 kinnistu detailplaneeringuala reovee hulga on arvestatud 0,8 m³/d. Moodustatavatele kruntidele kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1m projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Lubatud on kanaliseerida ainult olmereovett.

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

Vee- ja kanalisatsioonitorude ning liitumispunktide asukohad tuleb täpsustada ehitusprojektide koostamise käigu ja vajadusel täiendavalt kooskõlastada kõigi puudutatud isikutega ja/või sõlmida notariaalsed servituudilepingud.

Planeeritvate trasside ja liitumispunktide asukohad ning nende kaitsevööndi ulatuses servituudi seadmise vajadusega ala täpsustatakse tehnoarajatiste tööprojektiga. Skemaatiline lahendus on toodud Tehnovõrkude joonisel AS-04.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojektide koostamiseks taodelda täpsustvad tehnilised tingimused piirkonna vee-ettevõtjalt.

5.2 Sademevee lahendus

Krundi loomulik kalle on suunatud Pirita jõe poole. Kruntide liigne sade- ja drenaaživesi immutatakse pinnasesse või kogutakse kokku planeeritava krundisisese drenaažitorustikuga ning juhitakse Pirita jõkke ja sademeveekanalisatsiooni torustikku Jõe tänava ääres. Sademevett ei ole lubatud juhtida kanalisatsioonivõrku.

5.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus.

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 04.07.2011 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 193239.

Elamu elektrivarustuseks on ette nähtud ehitada olemasolevalt Jõe tn 22 kinnistul asuvast 0,4kV õhuliini mastilt maakaabelliin kuni pos 2 krundi piirile rajatava liitumiskilbini. Planeeritava elamumaa krundi pos 2 liitumispunkti vajalik peakaitse on 3x25A. Olemasoleva elamu pos 1 liitumispunkti ei muudeta.

Elektrivõrgu rajamisel on soovituslik maakaablid paigaldada haljasla alla. Kaablite eksploateerimiseks vajaliku juurdepääsu tagamiseks on ette nähtud kaitsevööndi ulatuses servituudi seadmine.

Planeeritava maakaabli ja liitumiskilbi asukohad ning nende kaitsevööndi ulatuses servituudi seadmise vajadusega ala täpsustatakse tehnoarajatiste tööprojektiga. Skemaatiline lahendus on toodud Tehnovõrkude joonisel AS-04.

Elektrivarustuse ehitusprojektide koostamiseks taodelda täpsustavad tehnilised tingimused.

5.4. Sidevarustus

Telekommunikatsioon on võimalik lahendada nn traadita süsteemi kaudu, mis on paljudel juhtudel otstarbekas.

Võimalikud traadita võrgud oleksid: KÕU; 3,5G; M-INTERNET; WIMAX jne. Lisaks eelnimetatud traadita võrkudele, millised lahendavad elamu andmeside, on vajalik ka õhu kaudu leviv SAT-TV või Starmani TV-ühendus, mis lahendab eramu TV-programmide vastuvõtu.

Telefonside lahendatakse mobiiltelefonide kaudu.

Eramu telekommunikatsiooni on võimalik lahendada ka läbimoodus Jõe tänaval kulgeva sidekaabli kaudu, tellides selleks eelnevalt tehnilised tingimused Elion Ettevõtte AS-lt.

5.5. Soojavarutus

Lahendatakse planeeringualal lokaalselt.

5.6. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded

Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

9. 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 kinnistu Jõe tn 9 on piiratud ja moodustatav krunt on ette nähtud piirata aiaga, siis juhuslike isikute ja nendega kaasnevate riskide kandumine planeeritavale alale on vähendatud. Lisaks kavandatakse detailplaneeringuga elava kasutusega ala. Planeeritav hoonestus integreeritakse olemasolevasse üksikelamute terviksüsteemi ja uute hoonete ehitamisel arvestatakse äärelinnale omase ehitustihedusega, mis loob naabruskonna tunde. Planeeringuga luuakse planeeritavatelt hoonestusaladelt head vaated üldkasutatavatele ja naabruses paiknevatele aladele ning neil paiknevatele hoonetele. Jõe tänava äärde on rajatud tänavavalgustus. Soovituslik on organiseerida elamupiirkonna naabrivalve.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on ehitusprojektile järgmised nõuded:

- Moodustatava krundi piirile rajada piirdeaiaid (nõuded piiretele vt arhitektuurinõuetest), sissesõit ja jalakäijate juurdepääs kruntidele takistada väravaga.
- Kinnistule paigaldada välisvalgustid. Sissepääs kinnistule valgustada.
- Valida vastupidavad konstruktsioonimaterjalid.

Koostas:

Kristiina Kokk

Arhitekt, Optimal Projekt OÜ

Meelis Kähri

Projektijuht, Optimal Projekt OÜ

IV Joonised

1. Situatsiooniskeem	S-01	
2. Kontaktvööndi analüüs	AS-01	M 1:3000
3. Tugiplaan	AS-02	M 1:500
4. Põhijoonis	AS-03	M 1:500
5. Tehnovõrkude joonis	AS-04	M 1:500

V Kooskõlastuste koondnimekiri