

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED:

- Planeerimisseadus
- Anneli Allikas`e taotlus Jõe tn 36 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks (02.08.2012);
- Rae Vallavalitsuse 15.08.2012 kiri nr 6-1/5537 Jõe tn 36 kinnistu ja lähialadetailplaneeringu koostamise algatamise kohta;
- Rae Vallavalitsuse 05.11.2013 korraldus nr 1221 Jõe tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise kohta;
- Rae valla ehitusmäärus (Rae Vallavolikogu 11. mai 2010 otsus nr 23);
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462);
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadus
- Looduskaitseadus
- Veeseadus
- Teeseadus
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
- Asjaõigusseadus
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord“
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrusega nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2008-2020
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- hea ehitustava
- Jõe 36 kinnistu ja lähiala detailplaneering, (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 16.02.2010 korraldusega nr 114, koostaja AB Stuudio Beeta töö nr 13B-2009)

Detailplaneeringu jooniste koostamise aluseks on kasutatud A Geo OÜ poolt augustis 2012 koostatud topo-geodeetilist alusplaani töö nr 12094.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSD NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Lagedi aleviku elamuala paikneb Pirita jõe kahel kaldal ja on põhja-lõuna suunaliselt väljavenitatud kujuga. Uusarendusi on lisandunud jõest ja Lagedi teest idasuunas. Käsitletava detailplaneeringuala kontaktvöönd on piiritletud Pirita jõega (Jõe tänavaga), Vahtra tänavaga, Linnu teega (Lagedi-Kostivere tee) ja Lohu tänavaga.

Lähim bussipeatus „Lohu“ asub detailplaneeringualast kagusuunas Allika tänava ja Lohu tänava vahelisel alal Linnu tee (Lagedi-Kostivere tee) ääres. Lagedi raudteejaam paikneb 1,5km lõunasuunas.

Lagedi alevikus planeeringualast lõunasuunas paikneb Lagedi põhikool ja lasteaed, Lagedi raamatukogu Peetri harukogu. Alevikus on kauplused. Lähim suurem kaubanduskeskus on Tallinna Ülemiste kaubanduskeskus.

Lagedi alevi hea asukohaga Tallinna naabruses ja ümbritsevate teede suhtes, lähedalasuvate töökohavõimalustega (lähimad tööstuspargid alevikust edelasuunas, Jüri alevikus jm), hea

transpordiühendusega ning meeldiva aedlinnamiljööga ja areneva infrastruktuuriga on hinnatud elamispaik.

Lähiminevikus on kontaktalal kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

1. Ilumäe tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0666); kehtestatud 05.10.2010
2. Jõe 36 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0652); kehtestatud 16.02.2010
3. Lohu 1 kinnistu detailplaneering (DP0094); kehtestatud 04.13.2003

Lähiminevikus on kontaktalal algatatud detailplaneering:

4. Lohu tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0450); algatatud 02.06.2009

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" tulenevaid piiranguid käsitletaval maa-alal ei ole.

Rae valla üldplaneering määrab planeeringuala elamualana. Üldplaneeringu seletuskirja Lisa nr 3: Piirkondlikud hoonestustingimused lubab Lagedi aleviku Pirita jõe kontaktvööndis olemasoleval elamualal jagamise tulemusena minimaalseks elamukrundi pindalaks 2000m²; krundi hoonestuse täisehitus on ette nähtud 10-15%, üksikelamule on lubatud 2 korrust ja katuseharja kõrgus 8 m.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Rae valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Kavandatud kruntide kuju ja suuruse planeerimisel on arvestatud piirkonnas väljakujunenud krundistruktuuriga, väljakujunenud olukorraga, olemasolevate hoonete ja rajatiste asukohtadega jms.

Detailplaneeringulahenduse hoonestustingimuste väljatöötamisel ja uute hoonete asukoha määramisel on arvestatud lähematel naaberkinnistutel olevate hoonete paiknemisega, Pirita jõest tulenevate kitsendustega jms (vt seletuskiri p 3.7 ja p 6, joonised: tugiplaani ja põhijoonis).

Käesoleva detailplaneeringu koostamise ülesandeks on **Jõe tn 36** 4740m² suuruse kinnistu jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, ehitus- ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamise ning keskkonnatingimuste, haljastuse ja heakorralahenduse väljatöötamine. Planeeringuala suurus on ca 0,5ha.

Käsitletaval planeeringualal kinnistul kehtib Rae Vallavalitsuse 16.02.2010 korraldusega nr kehtestatud 114 „Jõe 36 kinnistu ja lähiala detailplaneering“, mis käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub Jõe tn 36 kinnistu osas kehtetuks.

Planeeritud uushoonestusega krunt täiendab Jõe tänava äärset hoonestusfronti. Kavandatud uushoonestus sobib ettenähtud asukohta, tekib korrastatud kompaktne asumiruum.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Detailplaneeringuga käsitletav Jõe tn 36 kinnistu asub Harjumaal Rae vallas Lagedi alevikus Vahtra tänava, Lagedi-Kostivere tee (Linnu tee), Allika tänava ja Pirita jõe (Jõe tänava) vahelisel alal.

Kaugus läänesuunas paiknevast Pirita jõest ca 15m, Lagedi-Kostivere tee jääb planeeringualast ca 100m kaugusele idasuunas.

Piirkond on kõrghaljastusega väikeelamute ala - aedlinn, kus paiknevad vaheldumisi vanemad hooned ja ka hilisemas minevikus rajatud uued või rekonstrueeritud eluhooned.

Jõe tn 36 maaüksus paikneb elamuala keskosas, kus hoonestus on rajatud küll erinevatel aegadel kuid on arhitektuuriselt suhteliselt sarnase ilmega.

Planeeringuala lähipiirkonna üksikelamute kruntide suurused on vahemikus 1190m² - 3600m² ja on põhiliselt hoonestatud traditsioonilise arhitektuuriga ühepere-elamutega ja abihoonetega (domineerivad kahepoolsete viilkatustega kuni 2-korruselised elamud, mille katusekalle jääb vahemikku 30° - 45°).

Üksikelamute hoonestusviis piirkonnas on üldjuhul lahtine, ühel krundil reeglina elamu ja kuni kaks abihoonet. Piirkonnas ühest hoonete ehitusjoont pole välja kujunenud.

Jõe tn 36 kinnistul kehtib Rae Vallavalitsuse 16.02.20120 korraldusega nr 114 kehtestatud detailplaneering, kus hoonete lubatud suurim korruselisus on 2, katuseharja kõrgus on 9m (abihoonetel 6,0m), hoonete ehitusalune pind krundil 250m² (sh abihoone 50m²) ja brutopind 400m².

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve	ehitised
Jõe tn 36	65301:013:0484	4740m ²	100% elamumaa	1)Elamu - eh.alune pind 91m ² (EHR116038057) 2)Laut-kuur - eh.alune pind 120m ² (EHR 116038058) 3)Kelder – eh.alune pind 19m ² (EHR 116055184) 4)Puurkaev - (EHR 220418248) 5)kinnistuisene VK torustik - (EHR 220666937)

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Jõe tn 36 kinnistu on ümbritsetud elamumaa kruntidega ja transpordimaa krundiga läänekaarest ning piirneb põhjasuunast Kure tn 5 (65301:013:0780) elamumaa kinnistuga, kagusuunast Kure tn 2(65301:013:0485) elamumaa kinnistuga, lõunast Allika tn 5 (65301:013:0770) elamumaa kinnistuga ja idasuunast Jõe tänavaga.

Elamumaade kinnistud on hoonestatud elamute ja nende abihoonetega, rajatud on kõrghaljastusega traditsioonilised viljapuuaiad.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs planeeringuga käsitletavatele kinnistutele on Jõe tänavalt ja Kure tänavalt.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Käesoleval ajal on Jõe tn 36 kinnistul vee- ja kanalisatsioonivarustus Jõe tänava ühisorustike baasil.

Elektrivarustus on Kure tänava piiril paiknevast liitumiskilbist, peakaitse suurusega 3x32A.

Kinnistu keskosas paikneb puurkaev hooldusalaga R=10m.

Kinnistu sademeveed immutatakse pinnasesse omal krundil.

Elamut köetakse ahiküttega, osaliselt kasutatakse elektrikütet.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Planeeringualal kasvab üksikuid suuremaid puid ja põõsagruppe, maaüksuse jagab mõttelisteks osadeks kõrge kuusehekk. Olemasoleva hoonestuse ümber on aiaala, kinnistu kirdeosa ja kaguosa on looduslik rohumaa. Maaüksus on tasase reljeefiga, kerge langusega idasuunas.

Planeeringualal ei ole kaitsealuseid objekte, pinnasereostust ei ole täheldatud.

3.7. Kehtivad piirangud.

Jõe tn 36 kinnistu paikneb Pirita jõe 100m-s piiranguvööndis ja kinnistu lääneosale ulatub jõe ehituskeeluvöönd 50m.

Kinnistu keskosas paikneb kaev (vt Tugiplaani pos nr 4), millel on 10m hooldusala.

Jõe tn 36 kinnistu edelanurka läbib avaliku kasutusega sajuveekraav.

4. PLANEERINGUETTEPANEK.

4.1. Krundijaotus.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Jõe tn 36 kinnistust kahe elamumaa krundi moodustamine üksikelamute püstitamiseks, sh üks olemasolev. Pirita jõe kontaktvööndis on krundi minimaalne suurus ette nähtud 2000m. Käesoleval ajal on Jõe tn 36 krundil välja kujunenud olukord, kus risti Jõe tänavaga kasvav kõrgete kuuskedega hekk jagab tinglikult kinnistu kaheks. Lähtuvalt välja kujunenud olukorrast soovib praegune kinnisti omanik nimetatud kuuseheki säilitada omal krundil (et olla veendunud selle allesjäätises). Jõe tn 36 kinnistu suurus võimaldab küll

2000m² uue hoonestatava krundi moodustamist, kuid selle kuju jääks ebamõistliku kujuga. Tulenevalt eelpoolloetletud asjaoludest on uue hoonestatava krundi pos nr 1 pindala väiksem kui 2000m².

4.2. Kruntide ehitusõigus.

Krunt pos nr 1 aadressi ettepanekuga Jõe tn 36a

- krundi pindala: 1420 m²
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: kuni 210m²
- lubatud suurim suletud brutopind: kuni 370m²
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (elamu ja abihoone)
- lubatud suurim korruselisus: elamu 2 / abihoone 1
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu 8 m / abihooned 5m

Piirangud:

Pirita jõe piiranguvöönd 100m
Pirita jõe ehituskeeluvöönd 50m

Krunt pos nr 2 aadressiga Jõe tn 36

- krundi pindala: 3315m²
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: kuni 495 m²
- lubatud suurim suletud brutopind: kuni 730 m²
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (elamu ja 2 abihoonet)
- lubatud suurim korruselisus: elamu 2 / abihoone 1
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu 8 m / abihooned 5 m

Piirangud:

Pirita jõe piiranguvöönd 100m
Pirita jõe ehituskeeluvöönd 50m

Vt ka seletuskiri p 4.10. Servituutide vajaduse määramine.

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded.

Kuna naaberkinnistute hooned on traditsioonilise arhitektuuriga, siis planeeritavad hooned peavad samuti olema traditsioonilise aedlinliku arhitektuuriga. Hoonete arhitektuur peab olema lihtne ja sobima lähipiirkonna üldise ilmega. Hoonete arhitektuursel komponeerimisel kasutada kaasaegseid arhitektuuri- ja ehitusvõtteid ning elemente. Uued hooned peavad olema arhitektuurselt siduvaks lüliks uue ja varem ehitatud hoonestuse vahel. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö.

Planeeringuala elamute suurim lubatud korruste arv on kaks, mille teine korrus on katusekorrus, abihoonel üks korrus. Lubatud katusekalle on vahemikus 30° - 45°, kusjuures abihoonete ja/või elamu väiksemad katuseosad võivad olla madalama kaldega, kuid ühel krundil mitte üle 3 erineva kalde. Elamul peab olema kahepoolne kaldkatvus. Eluhoone ja abihoone peavad moodustama ühtse terviku. Katuseharjajooned ja hoonete põhimahud on ette nähtud olemasolevatega risti või paralleelsed.

Abihooned võivad olla ehitusaluse pinnaga kuni 80m².

Välisviimistluses kasutada puitlaudist, tellist, kivi või krohvipinda. Juhtumil kui välisviimistluses kasutatakse mitme erineva viimistlusmaterjali kombinatsiooni, siis peavad need olema kujundatud hea maitsega, liigendatud vormilt ja värvitoonidelt. Värvitoonid peavad olema pastelsed, sooja koloriidiga, looduslähedased. Katusekatte värvid soovitatavalt tumedad. Kruntidele kavandatavad abihooned ja piirded peavad sobituma elamutega.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.**4.4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.**

- Hoonete eskiisprojekt esitada omavalitsusele kooskõlastamiseks.
- Elamu välispiirete konstruktsioonid projekteerida ja ehitada vastavalt standardis EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded Kaitse müra eest” tabelis 6.3. „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest” toodule.
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul tuleb rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei tohi vähendada välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.
- Projekteeritava hoone ehitusprojekt tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.
- Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda insenerivõrkude ja/või ressursivaldajatelt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrgu valdajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Haljastusprojekt, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone ehitusprojekti mahus. Haljastusprojekti koostamisel arvestada olemasolevate puude ja uue haljastuse kasvutingimuste säilitamisega.
- Lammutus- ja ehitusprojektid koos haljastuskavaga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega.
- **Energiatõhusus ja tarbimise nõuded.**

Planeeritud kruntidele ehitatavad hooned peavad vastama Ehitusseaduses § 3 lg 7 esitatud nõuetele.

Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimaatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete (edaspidi energiatarbimise miinimumnõuded) kohaselt. Energiatarbimise 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.

4.5. Piirded.

Planeeritud kruntide piiridele on lubatud rajada puit- või metall (varb või võrk) piirdeaiaid kõrgusega 1,5m. Võrkpiirde puhul tuleb see osaliselt peita dekoratiivhaljastusse. Piirded peavad sobima hoonete arhitektuuriga. Lubatud ei ole tihedad läbipaistmatud piirdeaiaid.

Krundi pos nr 2 edelanurgas on piirdeaia asukoht määratud kraavist ca 1m kaugusele krundi poole.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Planeeritud kruntidele on juurdepääs Jõe tänavalt, krundile pos nr 2 lisaks ka Kure tänavalt. Nimetatud tänavad on kahesuunalise liiklusega, jalg- ja kergliiklusteed puuduvad.

Parkimine peab olema lahendatud omal krundil, minimaalselt kaks kohta peab olema tagatud kummalegi elamukrundile.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada. Iga elamukrundi 300m² peab olema üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on vähemalt 6m.

Krundil pos nr 1 võike puudegrupp lääneosas, olemasolev väärtuslik haljastus tuleb säilitada, krundile istutada lisaks 1420:300=5 puud.

Krundil pos nr 2. Soovituslikult olemasolevad puud säilitada vastavalt nende seisundile ja väärtusklassile, läänepiiril olevad üksikpuud ja põhjapiirile jääv kuusehekk soovituslikult säilitada või asendada sobivamate liikidega. Enne hoonete projekteerimist koostada dendroloogiline hindamine.

Planeeringuga on ette nähtud istutada krundile vähemalt $3315:300=11$ puud.

Lisaks on soovituslik moodustavate kruntide piiridele istutada kas dekoratiivhekk, mis on seotud vabakujulise okas- ja lehtpuude segaistutusrühmadega või traditsioonilisi (kuuse) hekke, et moodustuks kruntidele rohkem privaatseid alasid.

Kavandatud hoonete asetus jätab naaberhoonestuse vahele piisavalt õhuruumi ja võimaldab nii õue kui ka elamu siseruumide planeerimist privaatsetl.

4.8. Vertikaalplaneerimine.

Krundi pos nr 1 väljakujunenud olukorra suuremamahulisi muudatusi ei ole kavandatud.

Krundile pos nr 1 suure pindalaga kõvakattega teid ja platse ei ole ette nähtud, suurem osa detailplaneeringualast on haljasala, siis kruntide vertikaalplaneerimisega on võimalik sademeveed hajutada omal krundil. Lubatud ei ole sademevee juhtimine naaberkinnistutele.

Maapinda on lubatud tõsta kuni 0,5m, kuid mitte kõrgemale kui hoonestatud naaberkinnistu pind.

Hoonete ehitusprojekti koosseisus lahendada vertikaalplaneerimine.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Planeeringuala tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud Vabariigi valitsuse nr 315 määrusest „Ehitisele ja selle osadele esitatavad nõuded“.

Hooned võib püstitada tulepüsisivusklassiga TP3 käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusala piiresse. Planeeritud hoonete (hoonestusala) ja naaberkinnistutel olevate hoonete vahed kaugus peab olema vähemalt 8m.

Tulekustutusvesi 10l/sek 3 tunni jooksul on tagatud olemasolevat ühisveevärgi baasil. Lähimad hüdrandid asuvad Jõe tänava ja Lohu tänava nurgal Lohu tn 1 kinnistu ees, ca 100m planeeringualast edelas; Ilumetsa tänava ja Linnu tee ristil ca 100 m idasuunas Lõhe kinnistu ees; Ilumäe ja Jõe tn nurgal ca 130m põhjasuunas Ilumäe tn 6 kinnistu ees. Kuna olemasolevad hüdrantide tegevusraadiused ei ulatu detailplaneeringualal olemasoleva hooneni ega ka kavandatava hooneni, siis on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud planeeritava ala piirile lisahüdrandi rajamine.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Hoonete ehitusprojektid tuleb eraldi kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

4.10. Servituutide vajaduse määramine.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole planeeritud tehnovõrke, millele oleks vajadus seada servituute.

Krundile pos nr 1 ulatub krundil pos nr 2 paikneva kaevu hooldusala.

Krundi pos nr 2 edelanurka läbib avaliku kasutusega sajuveekraav.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

5.1. Veevarustus.

Jõe tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu veevarustuse lahenduse koostamiseks on AS Elveso väljastanud oma 06.03.2014 kirjaga nr 4-11/108-1 tehnilised tingimused VK-TT 036, vt Lisa nr 3.

Vastavalt nimetatud tehnilistele tingimustele võimaldab AS Elveso Jõe tn 36 kinnistu detailplaneeringu alale täiendavalt vett koguses kuni 12,0 m³/kuus (0,4 m³/d), st planeeritud krundile pos nr 1 on lubatud 0,4 m³/d (12 m³/kuus) ja olemasolevale krundile pos nr 2 on lubatud 0,4 m³/d (12 m³/kuus). Planeeritava ala varustamine veega on ette nähtud Jõe tänaval paikneva ühisveevärgi torustiku baasil. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

Käesoleva detailplaneeringuga on uue elamumaa krundi pos nr 1 liitumispunkt ühisveevärgiga ette nähtud tänava maa-alale mitte kaugemale kui 1 m krundi piirist. Liitumispunkti projekteerida

sulgarmatuur (kummikiisliiber). Krundi pos nr 1 veevarustuse liitumispunktile ja ühendustorustikule on ette nähtud servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (2 m toru teljest väljapoole). Olemasoleva hoonestusega krundi pos nr 2 liitumispunkt ühisveevarustusega on välja ehitatud ja selle muutmist ei ole ette nähtud.

5.2. Tuletõrjevesi.

Planeeringuala lähipiirkonnas on kokku 3 tuletõrjehüdranti (Lohu tn 2 ja Jõe tn ristmikul, Ilumetsa tn ja Linnu tee ristmikul, Ilumäe tn ja Jõe tn ristmikul). Hüdrantide tegevusraadius on 150m. Kuna olemasolevad hüdrantide tegevusraadiused ei ulatu detailplaneeringuala olemasoleva hooneni ega ka kavandatava hooneni, siis on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud planeeritava ala piirile lisahüdrandi rajamine.

5.3. Reoveekanaliseerimine.

Reoveekanaliseerimise lahenduse koostamiseks on AS Elveso väljastanud oma 06.03.2014 kirjaga nr 4-11/108-1 tehnilised tingimused VK-TT 036, vt Lisa nr 3.

Planeeritud elamukruntide varustamine ühiskanalisatsiooniga on ette nähtud Jõe tänaval paikneva ühiskanalisatsiooni baasil. AS ELVESO on nõus vastu võtma Jõe tn 36 kinnistu detailplaneeringu alalt reovett täiendavalt koguses kuni 12,0 m³/kuus (0,4 m³/d), st planeeritud krundilt pos nr 1 võetakse vastu 0,4 m³/d (12 m³/kuus) ja olemasolevalt krundilt pos nr 2 0,4 m³/d (12 m³/kuus) reovett.

Käesoleva detailplaneeringuga on uue elamumaa krundi pos nr 1 liitumispunkt (vaatluskaev) ühiskanalisatsiooniga ette nähtud täna maa-alale mitte kaugemale kui 1 m krundi piirist. Krundi pos nr 1 kanalisatsiooni liitumispunktile ja iseoolsele ühendustorustikule on ette nähtud servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (2 m toru teljest väljapoole).

Olemasoleva hoonestusega krundi pos nr 2 liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga on välja ehitatud ja selle muutmist ei ole ette nähtud.

5.4. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringu realiseerimisel sademevee hulk oluliselt ei suurene. Planeeritud kruntide sajuveed immutada pinnasesse omal krundil.

5.5. Elektrivarustus.

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon 31.01.2014 tehnilised tingimused nr 217013.

Jõe tn 36 planeeringuala krundi pos nr 2 elektrienergiaga varustamine peakaitsmega 3x32A on olemasolevast liitumispunktis liitumiskilbist, mis paikneb Kure täna poolses krundi nurgas. Kavandatud krundi pos nr 1 elektrienergiaga varustamine peakaitsmega 3x25A on ette nähtud Jõe täna maa-alal olevast jaotus-liitumiskilbist toitega olemasolevalt Ilumäe 10/0,4kV alajaama F5 0,4kV kaabelliinilt.

Jaotus-liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Jaotus-liitumiskilbile on tagatud juurdepääs. Plan. elektrikaablile on ettenähtud kaitsevöönd Jõe täna maa-alale, koridori laius 1+1m.

Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Elektrilevi OÜ poolne esindaja on AS Võrguehitus.

Elektrivarustuse ehitamiseks koostada eraldi tööprojekt, mis kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

5.6. Tänavavalgustus.

Käesoleva detailplaneeringuga tänavavalgustuse osa ei käsitleta.

5.7. Telekommunikatsioonivarustus.

Sidevarustus on kavandatud raadiolahenduse baasil. Sidevarustuse kaablid paiknevad Jõe tänaval, vahetult planeeritavate kruntide naabruses. Vajadusel taotleda sidevõrgu valdajalt tehnilised tingimused ehitusprojekti staadiumis.

5.8. Soojavarustus.

Elamute küte on lokaalne. Hoonete kütmiseks kasutada keskkonnasõbralikke kütteviise. Küttesüsteemi liik ning täpsem lahendus anda hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

5.9. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded.

Planeeritud kruntidele ehitatavad hooned peavad vastama Ehitusseaduses § 3 lg 7 esitatud nõuetele.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.

Jõe tn 36 maaüksus paikneb Pirita jõe 50m-s ehituskeeluvööndis. Krundile on varasemalt püstitatud üksikelamu ja abihooned, millest ehituskeeluvööndis paiknevad elamu ja kelder.

Vastavalt Looduskaitseaduse § 38. *Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd (4) 1¹) tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele.* Sellest tulenevalt puudub pos nr 1 krundile kavandatud elamu ehitamiseks ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemise vajadus.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole ette näha kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäämetekke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Vastavalt EELIS andmebaasile ja Maa-ameti kaardiserveri informatsioonile ei ole planeeringualal ega lähialal kaitstavaid loodusobjekte, ei paikne Natura 2000 võrgustiku alal. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeringuala kruntide veevarustus ja kanalisatsioon on ette nähtud Lagedi aleviku ühisvõrkude baasil.

Pinnasevesi.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

Planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk. Katuselt tulev sademevesi immutada pinnasesse omal krundil.

Krundi pinda on lubatud osaliselt tõsta 0,5m naaberkinnistute huve kahjustamata.

Krundil pos nr 2 paikneb puurkaev, mis on lubatud säilitada kastmisveekaevuna.

Õhusaaste ja müra.

Kuna Jõe tänaval on liiklustihedus ja liiklusküürus madal, siis liikluspääs tase on väike. Autoliiklusest põhjustatud müratasemed päevasel ja öisel ajavahemikul jäävad eeldatavalt elamualade taotlustaseme nõuete piiresse.

Planeeringualale on ette nähtud kaks üksikelamut. Hoonete kütmiseks on kavandatud kas elektriküte, erinevad soojuspumbad või mõni muu alternatiivküte variant või erinevate kütteviiside kombinatsioon.

Jäätmed.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Segaalmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid. Planeeritaval alal on elamukruntidel ette nähtud soovituslik koht olmeprügi konteineritele, mis on paigutatud sissesõidutee äärde, kruntide teepoolsesse ossa. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Tagamaks regulaarse jäätmete äraveo, peab iga kinnistu omanik sõlmima vastavat teenust pakkuva firmaga teenuse lepingu. Biolagunevad jäätmed komposteerida omal krundil järgides komposteerimisjuhendeid.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

*Ala koosluse mitmekesisus on ala elavuse tekkimises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

*Inimlikus mõõtkavas ehitamine (hiiglaslike kõrghoonekarpide vältimine) ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad kuriteohirmu.

*Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

*Tagumiste juurdepääsude, aga samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks (hõlpsalt) ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmise riski.

*Eraautode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks olemasolevate tiheasustusalade laiendamisel ja uute moodustamisel vastavuses üldplaneeringuga on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu.

DP kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

- 1) maaüksuste moodustamine
- 2) ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt hoonete püstitamiseks ja hooneid teenendavate tehnovõrkude rajamiseks

9. MUUD VAJALIKUD UURINGUD

Kuna Põhja-Eesti on võimaliku radooniohuga ala, siis enne elamute projekteerimist on soovituslik teostada radoonitaseme uuring.