

**Projekteerija:**

OÜ Ferrysan
MTR reg nr: EEP002230
Kuuseheki 32-6
Saue 76505
Harjumaa
Reg.nr.11203491
Tel. 5221744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: 4-15

Tellija: Rae vald

Aruküla tee 9
Jüri alevik 75301
Harju maakond
e-mail: info@rae.ee
tel. 605 6750

Huvinatud isik: Traficante OÜ

Registrikood 12652431
J.Vilmsi 47-12
Tallinn 10126
Harjumaa
e-mail: paul@cdmarket.eu
tel. 56 503331

HARJUMAA, RAE VALD, KOPLI KÜLA
KOPLI KÜLA LÕHE KINNISTU JA
LÄHIALA DETAILPLANEERING

Köide 1

Arhitekt: Janika Jürgenson

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI	4
1. ÜLDOSA.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
2.1. Asukoht, maaomand	4
2.1.1. Planeeritava ala moodustab.....	5
2.2. Hoonestus ja haljastus.....	5
2.3. Piirangud	5
3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	6
3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	6
3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu	6
4. PLANEERINGU LAHENDUS	7
4.1. Kontaktvööndi analüüs	7
4.2. Krundijaotus ja hoonestus.....	8
4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.	8
4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.	8
4.2.3. Projekteerimise põhimõtted.	9
4.2.4. Kruntide ehitusõigus	9
4.2.5. Arhitektuursed piirangud elamukruntidel	10
4.3. Radoon	11
4.4. Haljastus ja heakord	12
4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine	13
4.4.2. Võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed	13
4.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.	14
4.4.4. Kasutatavad meetmed, mis välistavad saasteaine sattumise Pirita jõkke ...	14
4.5. Kuritgevusriskide vähendamine.....	14
4.6. Teed.....	15
4.6.1. Juurdepääs planeeritavale alale.	15
4.6.2. Parkimine.	16
4.7. Tehnovõrgud	16
4.7.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus	16
4.7.2. Elektrivarustus	18
4.7.3. Sidevarustus	18

4.7.4. Soojavarustus	19
4.7.5. Tuleohutuse tagamine	19
4.8. Servituudid.....	20
4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava	21

LISAD

Lisa 1: AS Eesti Telekom poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 25483900.

Lisa 2: Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon poolt 26.10.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr.235340

Lisa 3: AS ELVESO poolt 26.10.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 178.

Lisa 4: Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 7333402

Lisa 5: „Mäeotsa ja Lõhe arendusalade liikluse hinnang“ koostaja Roland Mäe, 18.09.2015

Lisa 6: Maanteeameti poolt 14.04.2014 väljastatud lähtekohad Lõhe kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.

Lisa 7: Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ) poolt 05.04.2016 koostatud „Kopli küla Lõhe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürataseme ja välisõhu saastetaseme uuring“.

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Kontaktala 1:2500

Joonis 3: Tugiplaan 1:500

Joonis 4: Põhijoonis 1:500

Joonis 5: Tehnovõrgud 1:500

KOPLI KÜLA LÕHE KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu tellija on Rae vald, huvitatud isik Traficante OÜ. Planeeritavaks alaks on Lõhe katastriüks (kat nr: 65301:013:0084).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Lõhe kinnistu jagamine elamumaa sihtotstarbelisteks kinnistuteks. Määrata hoonestustingimused, ehitusõigus, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeritavale alale on ette nähtud perspektiivne elamumaa juhtotstarve.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht, maaomand



Joonis 1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Kopli külas, Linnu tee ääres. Juurdepääs alale on planeeritud avalikult kasutatavalt Linnu teelt (riigimaantee nr 11302 Lagedi-Kostivere tee) ja

Ilumetsa teelt. Perspektiivselt, peale Mäeotsa katastriüksuse arendustegevust, pääseb alale ka Meelespea teelt. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus on ca 2,9 ha.

2.1.1. Planeeritava ala moodustab

Lõhe katastriüksus (65301:013:0084):

- maakasutuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa;
- kinnistu Nr 9007202/90072
- katastriüksuse pindala 28341 m²
- omanik: Traficante OÜ.

2.2. Hoonestus ja haljastus

Lõhe kinnistu on ehtisregistri andmetel hoonestamata, kõrghaljastus puudub.

2.3. Piirangud

- riigimaantee nr 11302 Lagedi- Kostivere tee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja välimisest servast
- elektriõhuliin 1-20kV Tõukanalate-Loo kaitsevöönd 10m liini teljest mõlemale poole
- elektrimaakaabelliin Tõukanalate-Loo kaitsevöönd 1m liini teljest mõlemale poole
- Ilumetsa tee kaitsevöönd 10m

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Rae valla üldplaneering (21.05.2013)
- Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009)
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Kopli küla Mäeotsa kinnistute ning lähiala detailplaneering (algatatud 08.02.2005)
- Katastriüksuse plaan
- Rae Vallavalitsuse 13.10.2015 korraldus nr. 1534
- Lähteülesanne
- Planeerimisseadus
- Teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused

3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu

- „Lõhe maaüksuse topo-geodeetiline uurimistöö“ M 1:500 (AV Geodeesia OÜ, 15.07.2015, töö nr: 36/15, teg. litsents nr. 707 MA, EEG000209, 489 MA-k).
- „Mäeotsa ja Lõhe arendusalade liikluse hinnang“ koostaja Roland Mäe, 18.09.2015.
- Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ) poolt 05.04.2016 koostatud „Kopli küla Lõhe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürataseme ja välisõhu saastetaseme uuring“. Töö nr 16/PA/26.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeerimislahendus näeb ette Lõhe katastriüksuse jagamise kokku 14-ks krundiks, millest 7 on ühepereelamu ning 4 ridaelamu krundid. Määratakse kruntide ehitusõigus ning lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarbed. Leitakse põhimõtteline haljastuse, tehnovõrkude ning juurdepääsuteede lahendus.

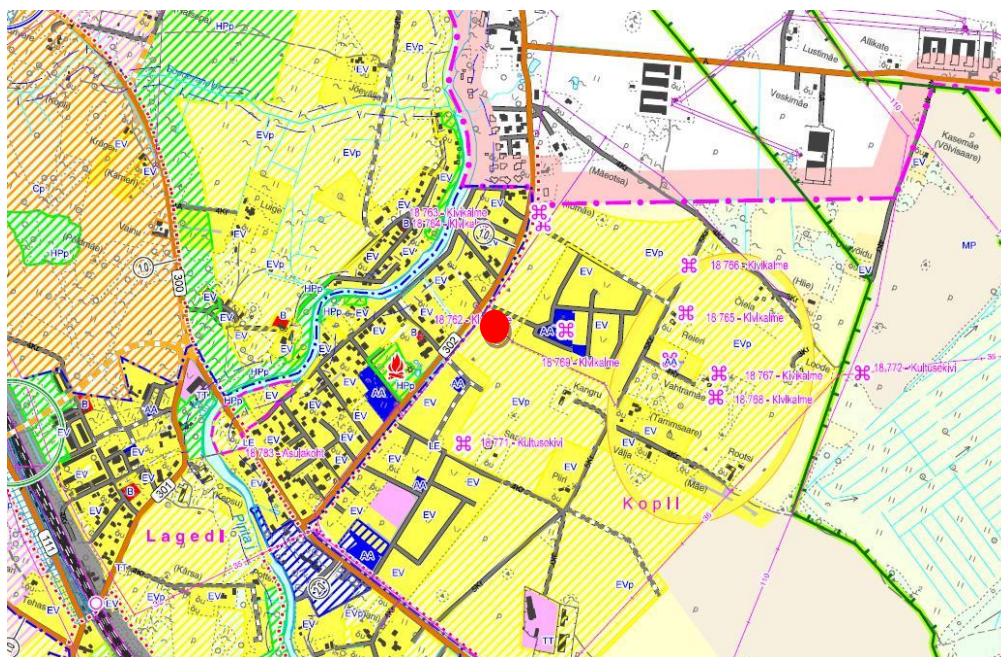
4.1. Kontaktvööndi analüüs

Kontaktalas olevad katastriüksused on valdavalt elamumaa sihtotstarbega. Esineb üksikuid tootmismaa, ärimaa ja sotsiaalmaa krunte. Kopli külas, Linnu tee (11302 Lagedi-Kostivere tee) ääres on olemasolevad ning varasemate detailplaneeringutega planeeritud ridaelamute krundid. Käesoleva detailplaneeringuga nähakse samuti ette ridaelamute paiknemine Linnu tee ääres.

Ühepereelamu kruntide suurused Kopli külas on valdavalt kuni 1300m², esineb ka suuremaid krunte. Üle Linnu tee, Lagedi alevikus on ühepereelamu krundid valdavalt 1500m² ja suuremad.

Sotsiaalne infrastruktuur kontaktvööndis on hästi arenenud. Lähimad kaugused planeeritavast alast: bussipeatus on ala läheduses; kauplus ca 1,2 km; kool ja lasteaed ca 1 km ning Lagedi raudteejaam ca 2 km.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga.



Joonis 2. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust

Tabel 1. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringuga

	Rae valla üldplaneeringuga määratud hoonestustingimused Kopli külas	Kopli küla Lõhe kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga määratud hoonestustingimused
Maa sihtotstarve	perspektiivne elamumaa	elamumaa
Krundi suurus	min 1500m ²	min 1500m ²
Krundi täisehitus %, koormusindeks	- Ühepereelamutel 10-15%, olenevalt krundi suurusest - Ridaelamud kuni 4-boksilised, koormusindeks 600	Ühepereelamutel on täisehitus 15%. Ridaelamud on kuni 6-boksilised, koormusindeks 600
Kõrgus ja korruselisus	2korrust ja 8m kõrge	2korrust ja 8m kõrge
Abihooned; hoonete arv krundil	kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80m ² , kõrgus kuni 5m	kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80m ² , kõrgus kuni 5m
Piirded	- Puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire - Võrkpiire hekiga - kuni 1,5m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest	Piirdeks võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Kinnistute vahel ja nähtavuskolmnurga alas on lubatud ka võrkpiire. Piirde kõrgus kuni 1,5m. Piirded rajada kinnistu piirile, va Linnu tee ääres kergliiklusteega paralleelselt kulgeval lõigul ning krundil pos 8 lähtuvalt jalgteest. Nähtavuskolmnurgas lähtuda esitatud nõuetest (p 4.2.5). Arvestada naaberkinnistute lahendusega.

4.2. Krundijaotus ja hoonestus

4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.

Lõhe katastriüks jagatakse 14-ks krundiks. Lõhe ja Mäeotsa kinnistute vaheline piir kulgeb diagonaalselt planeeritava tee suhtes. Elamukruntide efektiivsema kasutuse eesmärgil on kruntide pos 2 ja pos 4 piiride määramisel tehtud ettepanek piiride muudatuseks. Käesolevas planeeringus on moodustatud ajutised krundid, mis on aluseks maade vahetuseks peale Mäeotsa kinnistute ja Lõhe kinnistu detailplaneeringute kehtestamist.

4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.

Planeeritav hoonestusala ning soovituslik hoonete paiknemine on esitatud joonisel 4 (Põhijoonis). Põhihoone peab paiknema selleks ettenähtud alal. Abihoone võib ulatuda põhihoonele määratud alale. Abihoonete hoonestusala võib ulatuda elamumaa kruntide omavahelise piirini naaberkinnistu omanike omavahelise kokkuleppe alusel.

4.2.3. Projekteerimise põhimõtted.

Ühepereelamu kruntidele on lubatud ehitada üksikelamu ja kaks abihoonet. Abihoonete pind kokku ei tohi ületada 80m². Elamu korruselisus on 2 ja katuseharja absoluutkõrgus maapinnast kuni 8m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5m. Hoonete tulepüsivusklass on TP 3. Parkimine lahendada krundisiseselt. Ridaelamute abiruumid lahendatakse põhihoone mahus. Eraldi abihoonet ei planeerita.

4.2.4. Kruntide ehitusõigus

Krunte pos 1, 3 ja 5 ei hoonestata ning nende planeeritav sihtotstarve on transpordimaa.

Pos 2

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala- 615 m²
- Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- 8 m
- Hoonete arv krundil- 1
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa

Pos 4

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala- 235 m²
- Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- 8 m
- Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast – 5 m
- Hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 abihoonet
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa

Pos 6 ja 7

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala- 600 m²
- Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- 8 m
- Hoonete arv krundil- 1
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa

Pos 8

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala- 720 m²
- Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- 8 m
- Hoonete arv krundil- 1
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa

Pos 9

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala- 225m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- 8 m

- Hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 abihoonet
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa

Pos 10-13

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala- 225 m²
- Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- 8 m
- Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast – 5 m
- Hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 abihoonet
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa

Pos 14

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala- 230 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- 8 m
- Hoonete arv krundil- 1 põhihoone ja 2 abihoonet
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa

4.2.5. Arhitektuursed piirangud elamukruntidel

- Katuse kaldenurk 15-40 kraadi. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoone katus. Põhihoonel peab olema kahe- või ühepoolne viilkatus.
- Piirdeks võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Kinnistute vahel on lubatud võrkpiire. Piirded paigaldada kruntide piirile, välja arvatud Linnu tee ääres (krundid pos 2 ja 6-8), kus minimaalne piirde kaugus kergliiklustee servast peab olema vähemalt 2m ning krundil pos 8 määrata piirde asukoht selliselt, et planeeritav jalgte (sisetee ääres olevat kõnniteed ning Linnu tee ääres olevat kergliiklusteed ühendav), oleks vabalt kasutatav. Esitatud piirde kaugus Linnu tee ääres olevast kergliiklusteest minimaalselt 2m tuleneb talvel lume vallitamise vajadusest, et lumevall ja võimalikud lendavad jäätükid ei kahjustaks piiret. Maanteeamet ei võta kohustusi piirde kahjunõude osas. Arvestada krundile pos 8 rajatavate tehnovõrkudega. Kõikide ridaelamute piirded Linnu teepoolses lõigus peavad paiknema ühel kaugusel kergliiklusteest. Lähtuda naaberkruntide lahendusest. Piirde kõrgus võib olla kuni 1,5m. Erandiks on nähtavuskolmnurga ala, kuhu on lubatud kuni 1,1 meetri kõrgune piire, kuna sel kõrgusel olev piire ei takista autojuhi nähtavust. Nähtavuskolmnurga alas võib piirde kõrgus olla

kuni 1,5m juhul, kui see on suurema silmaga võrkpiire. Väravad ei tohi avaneda tänava poole.

- Põhihoone korruselisus – 2
- Abihoone korruselisus – 1
- Hoonete projektide koostamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Fassaadimaterjalina tohib kasutada laudist, tellist, looduslikku kivi ja krohvipinda. Kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav.
- Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.
- Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
- Hoone ± 0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal.
- Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu elamu ehitamise üldnõudeid.

4.3. Radoon

Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³). Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ esitatud nõuete ja soovitusetega. Soovituslik on ehitusprojektide koostamisel teostada radooniuuring.

Radooni hoonesse sattumise vältimine

- Radooniohtlikele aladele rajatavate hoonete asukohas tuleks radoonisisaldus täpsustada mõõtmise teel.
- Piirkondades, kus on radoonisisaldus pinnases kõrge, on ehitustegevus piiratud, sest kasutusele tuleb võtta meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks.
- Valitud ehitusmaterjalide eriaktiivsuse indeks peab vastama ette antud tingimustele.
- Olmeveeks kasutatava vee radoonisisalduse vähendamiseks tuleb projekteerida lisaseadmed olmeveest õhu eemaldamiseks.

- Radooni hoonesse sattumise vältimiseks hoonealusest pinnasest tuleb hoone projekteerimisel silmas pidada järgnevat:
 - 1) Hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke.
 - 2) Radoonitõkke kihti läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad
 - 3) Tuleb ette näha meetmed võimalike pragude (temperatuurikahanemisest tekkida võivad praod jm) tekkimise vältimiseks radoonitõkkes.

Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks kõrge radoonisisaldusega pinnastele:

- Tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja /või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon)

Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu elamu ehitamise üldnõudeid.

4.4. Haljastus ja heakord

Planeeritaval alal puudub kõrghaljastus. Ridaelamukruntidel on kohustus Linnu teega paralleelselt rajada haljasala.

- Elamukrundi iga 300m² kohta näha ette vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6m. Soovituslik kõrghaljastuse asukoht on esitatud põhijoonisel (joonis nr 4).
- Elamukruntide ümber võib olla kuni 1,5m piire. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga. Hoone ehitusprojekti koostamise käigus määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt piirkonnas levinud kujunduslaadist. Kruntide vaheline piire võib olla võrkpiire. Vt täpsemad piirde rajamise tingimused p 4.2.5.
- Kruntide haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.
- Ilumetsa teest lõuna pool olev teemaa on piisavalt lai, et jalgtee ääristada kujundatud puude reaga.

- Teemaal sõidu- ja jalgteest vaba ala kaetakse muruga.
- Talvisel ajal lükatakse lumi teemaal olevale haljasalale. Suurte lumekoguste korral kogutakse lumi Mäeotsa kinnistute detailplaneeringus planeeritud üldmaa krundile (pos 6).

4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.
- Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.
- Kopli küla elamukruntidel on kohustus liituda Rae valla korraldatud jäätmeveoga. Teenuse saamiseks tuleb sõlmida jäätmeveoteenust pakkuva ettevõttega leping. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Soovituslikud prügikonteinerite asukohad on esitatud joonisel nr 4 (põhijoonis). Kui ridaelamute ehitusprojektis nähakse ette igale boksile eraldi mahasõit, on selle lähedusse lubatud paigutada ka prügikonteiner.

4.4.2. Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed

Võimalikeks avariilukorrad alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariilukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, telefon, vesi, kanalisatsioon jne);

- kemikaalide, kütuste, õlide lekked;

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektile ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariiolekordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

4.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.

4.4.4. Kasutatavad meetmed, mis välistavad saasteaine sattumise Pirita jõkke

Sajuveetorustiku projekteerimise etapis näha ette vajalikud meetmed, et sajuvee kaudu ei satuks saasteaineid Pirita jõkke. Kanalisatsiooni lahendus on ühisvõrkude baasil, mis välistab saaste sattumise pinnasesse.

4.5. Kuritgevusriskide vähendamine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

4.6. Teed

4.6.1. Juurdepääs planeeritavale alale.

Juurdepääs alale on planeeritud avalikult kasutatavalt Linnu (11302 Lagedi-Kostivere tee) ning Ilumetsa teelt. Ilumetsa tee ning planeeritava sõidutee äärde on ette nähtud 2,2m laiune kergliiklustee. Planeeritavad juurdepääsuteed ehitada asfaltkattega. Teemaa põhjapoolse piiri ühildamine Mäeotsa kinnistu piiriga võimaldab perspektiivselt (peale Mäeotsa kinnistu arendust) ühendada Meelespea ja Ilumetsa teed.

18.09.2015. a on Roland Mäe poolt koostatud „Mäeotsa ja Lõhe arendusalade liikluse hinnang“, mille kohaselt Mäeotsa ja Lõhe detailplaneeringud (koos lähiümbruse detailplaneeringutega) ei suurenda aastaks 2035 Meelespea tee ja Linnu tee ning Ilumetsa tee ja Linnu tee ristumisalade liikluskoormust sellisel hulgal, mis eeldaks lihtristmike ümberehitamist osaliselt või täielikult kanaliseeritud ristmikeks.

Iga ristmikule läheneva sõiduki juht peab nägema ristmiku teistelt harudelt lähenevaid sõidukeid õigeaegselt, et oleks võimalik ära hoida kokkupõrget. Põhijoonisel on esitatud nähtavuskolmnurgad, mille määramise aluseks on nähtavuskaugused lõikuvatel teedel. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4m.

Maanteeliiklusest põhjustatud mürataseme piirnormide tagamiseks tuleb Hoonete projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks. Päevasel ajal ei tohi müratase ületada 55dB ja öisel ajal 45dB. Hoonete ehitusprojektides leida erinevaid lahendusi müra leviku vähendamiseks (näiteks mitte projekteerida magamistube majade maanteepoolsesse külge, ehitusmaterjalidena kasutada helikindlaid materjale jms). Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ) poolt on 05.04.2016 koostatud „Kopli küla Lõhe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürataseme ja välisõhu saastetaseme uuring“, millest tulenevalt on müra ja saaste normtasemed nii päeval kui öösel planeeritavatel hoonestusaladel lubatud piirides.

Tee omanik (Maanteeamet) on teavitanud riigiteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Kui ridaelamute ehitusprojektide koostamisel ilmneb, et parema lõpptulemuse saavutamiseks on otstarbekam rajada igale boksile oma mahasõit, on see lubatud.

Rajatavate piirete kaugus peab arvestama riigitee äärse jalg- jalgrattatee talihooldusel vajaliku ruumiga lume vallitamiseks.

11302 Lagedi-Kostivere tee omanik (Maanteeamet) on teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee tee kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul.

Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p 2). Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

4.6.2. Parkimine.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on iga elamuühiku kohta kavandatud 2 parkimiskohta omal krundil. Ridaelamute parkimislahendus on põhimõtteline. Lõplik parkimislahendus täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

4.7. Tehnovõrgud

4.7.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus

Vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on AS ELVESO poolt 26.10.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 178.

Vesivarustus. AS ELVESO on nõus lubama Lõhe kinnistu detailplaneeringu alale vett koguses kuni 246 m³/kuus (8,2m³/d). Ühinemispunktid ühisveevärgiga on Meelespea teel ning Linnu tee ääres (Lõhe kinnistust edelas). Ühinemispunktid on määratud vastavalt tehniliste tingimuste lisas esitatule.

- Detailplaneeringu ala kinnistute tarvis on planeeritud liitumispunktid (kummikiilsiidrid) kinnistute piiridest kuni 1m väljapoole.
- Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0bar.

Reovesi. AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 246,0 m³/kuus (8,2m³/d). Planeeritava ala ühinemispunktid ühiskanaliseerimisega on Linnu tee ääres (Lõhe kinnistust edelas). Planeeritav kanalisatsioonitorustik on isevaline. Ühinemispunkt on määratud vastavalt tehniliste tingimuste lisas esitatule.

- Detailplaneeringu ala kinnistute tarvis on planeeritud reoveekanalisatsiooni liitumispunktid (vaatluskaevud) kinnistute piiridest kuni 1m väljapoole.

Ühisveevärk ja ühiskanaliseerimine projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, tee või üldmaa kinnistule, kuid mitte sõidutee alla. Planeeritud tehnovõrkudele (magistraalitorustikuga ühinemispunktist kuni tarbija liitumispunktini) on määratud kaitsevööndi ulatuses servituudiala.

Sademevesi. Elamukruntide vahel olevale teemaale sajav vihmavesi on 20 minuti vihm $Q_a = 14,35 \text{ m}^3$.

Eramaja kinnistute katusele sadav vihmavee hulk sõltuvalt lubatud hoonestusala suuruselt on $Q_a = 650\text{--}750 \text{ l}$, ridaelamu kinnistute vihmaveehulk katustelt- $Q_a = 1,3 \text{ m}^3$.

Kinnistutele sadav katuse vihmavesi, mis kogutakse kokku vihmaveerennide ja torudega, on soovitatav vihmavee püsttorude alla paigaldada infiltratsioonikastid või kogumislehtrid ja kokkuvoolukollektor, mis on juhitud kogumismahutisse, millele on paigaldatud ülevool infiltratsioonikassetti. Vett saaks sellisel juhul kasutada kastmiseks.

Teemaale on planeeritud sajuveetorustik, mille ühenduskoht toimiva eelvooluga on Lõhe kinnistu lõuna piiril Linnu tee ääres.

Sademevee lahendus täpsustatakse edaspidiste projektide koostamise käigus. Vee-sajuvee- ja kanalisatsioonitorustike vajalik servituudiala on 2+2 m välimise toru teljest.

Vee-, sajuvee- ja kanalisatsioonitorustikud Mäeotsa kinnistult Ilumetsa teeni rajab Mäeotsa kinnistute arendaja, Ilumetsa teest kuni Linnu tee ääres olevate ühinemispunktideni Lõhe kinnistu arendaja. Arendajad on sõlminud sellekohase kokkuleppe (vt. Kooskõlastuste kokkuvõte, joonis 1). Lõhe detailplaneeringu ala ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga varustamine on võimalik peale torustike projekteerimist ja väljaehitamist alates punktidest ÜPV-1, ÜPK-1 ning ÜPV-2.

4.7.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon poolt 26.10.2015.a väljastatud tehnilised tingimused nr 235340.

Planeeringu ala Lõhe kinnistul elektrienergiaga varustamine ridaelamute osad 20 x (3x16A) ning eramud 7x (3x25A) näha ette planeeritavate juurdesõiduteede äärde, kruntide piirile paigaldatavatest mitmekohalistest jaotus-liitumiskilpidest. Liitumiskilpide toide nähakse ette projekteeritavatelt 0,4kV kaabelliinidelt toitega Ilumäe 10/0,4kV alajaamast. Kaabelliinide trasside asukoht on määratud teede äärde katteta teesosale. Liitumiskilpidele peab olema tagatud juurdepääs. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Planeeringu alal asuva 10kV õhuliini ümberehituseks nähakse ette 10kV maakaabelliini trass alates Ilumetsa tee ääres (Lõhe kinnistul) olevast 10kV maakaablist kuni Mäeotsa kinnistu põhjapoolse piirini, kuhu paigaldatakse uus kaablimast. Edasi kulgeb liin õhuliinina. Olemasolevate elektriliinide ümberehituseks tuleb sõlmida Elektrilevi OÜ -ga Võrgu lisateenuse leping ja tasuda teenustasu enne ehitustööde algust planeeringu alal. 10kV õhuliini likvideerimine ning maakabli rajamine tehakse koostöös Mäeotsa kinnistute arendajatega. Ehitusmahtude osas on Mäeotsa katastriüksuste ja Lõhe kinnistu omanike vahel sõlmitud kokkulepe (vt. Kooskõlastuste kokkuvõte, joonis 1).

Kaabelliinide ja liitumiskilpide täpsed asukohad määratakse tööprojektis.

4.7.3. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on AS Eesti Telekom poolt 12.11.2015 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 25483900.

Detailplaneeringus on reserveeritud maa-ala planeeritavatele elamutele sidekanalisatsioonitrassi ehituseks, nähes ette sidekanalitoruga sisestuse planeeritavalele elamumaa kruntidele ja igale ridaelamuboksile. Planeeritav sidekanalisatsioonitrass saab alguse Lagedi-Kostivere maantee äärest ELASA ESTWIN008 ELA094 Jüri-Maardu lõigu Harjumaal Rae ja Jõelähtme valdades ning Maardu linnas mikrotorusüsteemi ja fiiberoptilise sidekaablite paigaldusetööprojektiga projekteeritud trassi ja jätkukaevust 094K28 Lagedi-Kostivere maantee ja Lohu tn ristis.

Mäeotsa katastriüksuste arendajad rajavad sidekanalisatsiooni Mäeotsa kinnistu piires. Lõhe kinnistu omanik rajab sidekanalisatsiooni Lõhe kinnistu piires kuni Linnu teeni. Kui sidevõrgu arendusega jõutakse Lõhe kinnistu piirini, on Mäeotsa ja Lõhe kinnistutel

loodud valmidus võrguga liitumiseks. Ridaelamute ette projekteerida kaablikaevud, mille täpsed asukohad määratakse edaspidiste projekteerimistööde käigus. Sidekanalisatsioon planeeritaval alal paigaldada elektrikaablitega üheaegselt.

Kuniks planeeritaval alal puudub olemasoleva sidetrassiga ühendus, kasutatakse alternatiivset lahendust, näiteks sidevarustus raadiolahendusena.

Tööprojekti koostamisel võtta tehnilised tingimused planeeringualale sidekanalisatsiooni projekteerimiseks.

4.7.4. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid oleksid elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

Elamualal on lubatud vaid maa-alused tehnovõrgud.

Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub edasise projekteerimise käigus. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb ette näha kinnisel metodil.

4.7.5. Tuleohutuse tagamine

Planeeritavate hoonete tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri määrusest nr 54, „*Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded*“. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8m. Tuletõrjevesi tagatakse krundile pos. 10 ja Mäeotsa kinnistute detailplaneeringus teemaale planeeritud hüdrantidest. Lähtuvalt EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehituse tuleohutus: Tuletõrje veevarustus nõuetest, tagab AS Elveso hüdrantidele tootlikkus 10 l/s kolme tunni jooksul.

4.8. Servituudid

Tabel 3 Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Pos 7 ja 8, Mäeotsa katastriüksused (65301:013:0227 , 65301:013:0228) Meespea tee	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat 10kV maakaablit ning õhuliini.
Pos 1, 3, 6 ja 9	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid 0,4kV ja 10kV maakaableid.
Pos 1, 3, 8 ja 9	Aktsiaselts ELVESO	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab vee- sajuvee- ja kanalisatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat vee-, sajuvee- ja kanalisatsioonitorustikku
Pos 1, 3, 8 ja 9	Telia Eesti AS	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab sidekaablite valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat sidetrassi.
Mäeotsa katastriüksused (65301:013:0227 , 65301:013:0228) Meespea tee (65301:013:0516)	Aktsiaselts ELVESO	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab veevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat veetorustikku
Pos 8	Rae Vallavalitsus	Isiklik kasutusõigus	Jalakäijate tarbeks jalgraja kasutamine

4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- Detailplaneeringus ettenähtud kruntide moodustamine;
- Vajalike servituutide seadmine;
- Tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- Arendustegevusega seotud riigitee 11302 ja Ilumetsa tee ristumiskoha laiendamise korral on projekteerimine ning väljaehitamine huvitatud isiku kohustus, mis tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Taristu ja Avaliku ruumi välja ehitamine. Tagada, et detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi enne kui on täidetud „detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks" Lepingu punktides 3.1. ja 3.2. sätestatud kohustused ning Taristule ja teedele on kasutusload väljastatud;
- Hoonete ehituslubade väljastamine.
- Hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks on kinnistu piires olevate võrkude, teede ja haljastuse väljaehitamine.

Lõhe kinnistu ja Mäeotsa kinnistu omanike vahel on sõlmitud kokkulepe, milles on paika pandud tehnovõrkude ehitamise alad. (Kooskõlastuste kokkuvõte, joonis 1).

Mäeotsa katastriüksuste omanikud rajavad vee-, sajuvee- ja kanalisatsioonitorustikud Ilumetsa teeni. Sidekanalisatsiooni, tänavavalgustuskaabli ja 10 kV maakaabelliini

Mäeotsa kinnistu piirini. 0,4 kV maakaabelliin rajatakse AS Eesti Energia poolt. Liitumisel tasutakse ampritasu iga planeeritava krundi eest.

Lõhe katastriüksuse omanik rajab Ilumetsa teest lõuna poole jäävad vee-, sajuvee- ja kanalisatsioonitorustikud liitumispunktideni ning sidekanalisatsiooni Mäeotsa kinnistust kuni Linnu teeni. Tänavavalgustuskaabli ja 10 kV maakaabelliini Mäeotsa kinnistu piirist liitumispunktideni. 0,4 kV maakaabelliin rajatakse AS Eesti Energia poolt. Liitumisel tasutakse ampritasu iga planeeritava krundi eest (vt. Kooskõlastuste kokkuvõte, joonis 1).