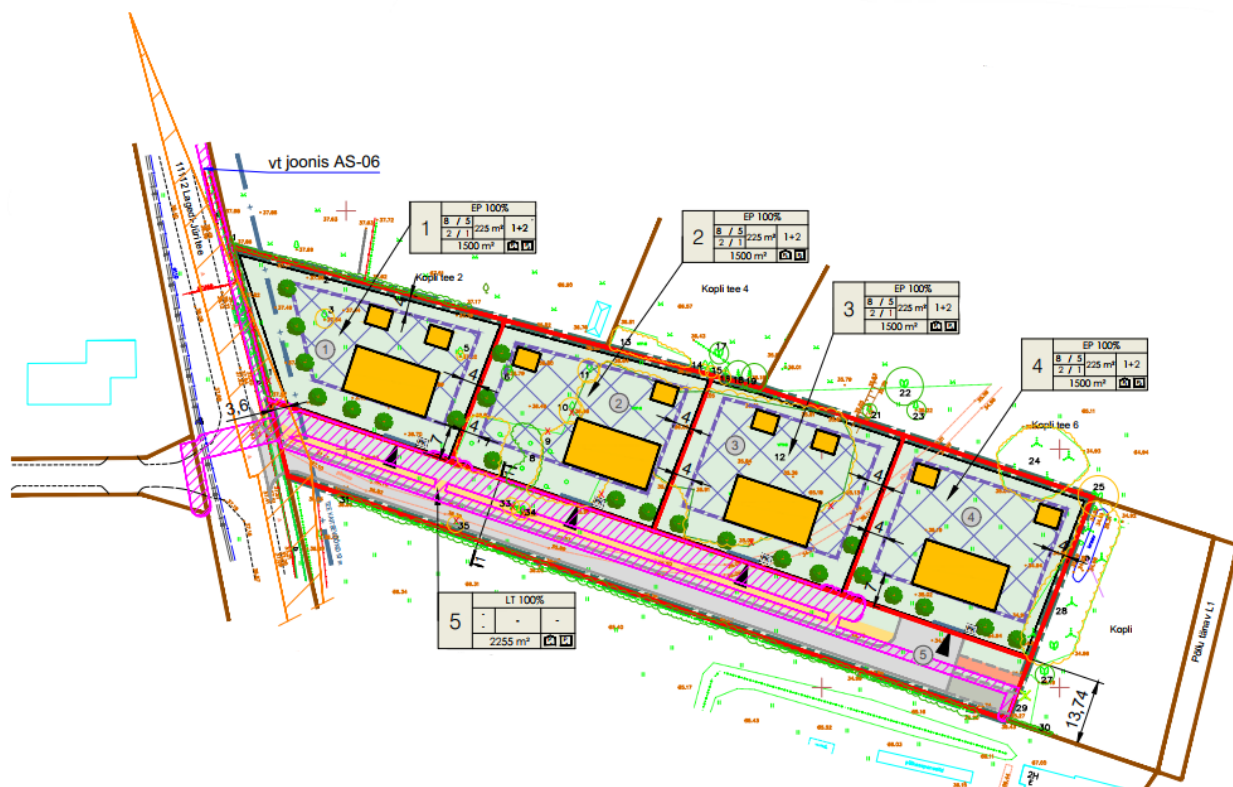


Harjumaa, Rae vald, Lagedi alevik KOPLI TEE 8 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING (kovid DP1280)



PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik
Harjumaa

HUVITATUD ISIKUD:

Juri Katšan
Juri Borozna

PLANEERIJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR reg.nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:

Külli Samblik

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton
tel: 56 983 389
arno@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	6
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	6
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
3.5. Olemasolev tehnovarustus	6
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	6
3.7. Kehtivad piirangud	6
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	6
4.1. Krundijaotus	6
4.2. Krundi ehitusõigus	7
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
4.4. Piirded	7
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
4.7. Vertikaalplaneerimine	10
4.8. Tuleohutusnõuded	10
4.9. Servituutide vajaduse määramine	10
4.10. Tehnovõrkude lahendus	11
4.10.1. Veevarustus	12
4.10.2. Reovee kanalisatsioon	12
4.10.3. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	12
4.10.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	13
4.10.5. Sidevarustus	13
4.10.6. Soojavarustus	14
4.10.7. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded	14
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	15
5.1. Kavandatud tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud	15
5.2. Saasterisk	15
5.3. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine	16
5.4. Insolatsioon	16
5.5. Valgusreostus	16
5.6. Müra ja vibratsioon	17
5.7. Meetmed põhjavee kaitseks	17
5.8. Meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks	18
5.9. Meetmed elustiku säilimise tagamiseks	18
6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	19
7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	19
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	20

II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:500
AS-04	Põhijoonis	M 1:500
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
AS-06	Elektrivõrguga ühinemisskeem	M 1:1000

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 09.05.2024. a väljastatud tehnilised tingimused nr 472987;
- Enefit AS poolt väljastatud tehnilised tingimused 24.05.2024. a nr TT-E-20240522-032;
- Aktsiaselts ELVESO 07.06.2024. a tehnilised tingimused nr VK-TT 040.

Teostatud uuringud:

- topo-geodeetilise alusplaani koostas Geoalus OÜ, töö nr 23-G417, 18.09.2023. a
- dendroloogilise ekspertiisi koostas OÜ Visioon Haljastus, 18.06.2024, töö nr 518/2024 „Kopli tee 8 puittaimestiku haljastuslik hinnang”.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

- Planeerimisseadus;
- Rae vallavalitsuse korraldus 30 aprill 2024 nr 705 Lagedi alevik Kopli tee 8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine;
- Ehitusseadustik;
- Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
- Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 (Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46);
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
- Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
- Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
- Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
- keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded”;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- kontaktvõõndis kehtestatud detailplaneeringud;
- muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid.

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

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Lagedi alevikus, jäädes Tallinna linnast 5 km kaugusele lõunasse.

Planeeringuala paikneb Tallinn-Tapa raudtee, 11112 Lagedi-Jüri tee ja Pirita jõe vahelisel alal. Planeeringualasse jääv kinnistu Kopli tee 8 piirneb läänes transpordimaa sihtotstarbega kinnistuga 11112 Lagedi-Jüri tee ja on ümbritsetud suurte elamumaa sihtotstarbega kinnistutega (Kopli tee 2, 6 ja Põllu tee 9). Elamumaa sihtotstarbega naaberkinnistute suurus on vahemikus u 5000 m² – 9000 m² ja hoonestatud üksikelamutega.

Planeeringualast kagusse ja läände jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, mis suuremas osas on hoonestamata.

Planeeringuala ümbritseb elamuala 1 – 2-korruseliste kaldkatustega üksikelamutega, millel enamuses on teine korrus katusekorrus. Enamus elamuid on kaasaegsed suuremahulised kelpkatustega või viilkatustega, üksikud lamekatustega.

Hoonestus on arhitektuuriselt mitmekesine ja ei moodustu ühtset arhitektuurset tervikut.

Planeeringuala piirneb läänes Jüri teega, mis on riigi kõrvalmaantee ja mis annab piirkonnale ühenduse riigi põhimaantee 11 Tallinna ringtee (1,5 km kaugusel). Jüri teel, vahetult

planeeringuala kõrval, asub bussipeatus ja Lagedi raudteejaam 400 m kaugusel. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Lagedi ja Jüri alevikkudes: kool, lasteaed, perearst, apteek, vallamaja, poed ja kirik ning vabaajaveetmise võimalused (aastaringselt kasutatavad terviserajad). jäädes Pirita jõest u 700 m.

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: s.o olemas infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (jalgratta- ja jalgteed, puhke-virgestusala, metsad ja jõgi).

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga. Planeeritud elamud on üks osa juba kujunevast väikeelamute alast.

2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Perspektiivne elamumaa (EVp) – väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusalal. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnoarajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi.

Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.



Planeeringulahenduses on olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagatud neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Elamumaa sihtotstarbega kruntidele määratakse ehitusõigus üksikelamu ehitamiseks.

Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Lagedi alevikus 11112 Lagedi-Jüri tee ääres. Juurdepääs planeeringualale 11112 Lagedi-Jüri teelt. Planeeringuala pindala on ligikaudu 0,8 ha.

Planeeringuala moodustab:

- Kopli tee 8 kinnistu, registriora nr 1904202, katastritunnus 65301:003:2030, pindala 8255 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringuala on looduslik rohuala, mille maapind on tasane, kerge tõusuga läänest itta. Kinnistul kasvavad lehtpuud ja põõsad (pajud, kased).

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Kasutusotstarbed

Kinnistu Kopli tee 8 sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Olemasolevad hooned

Planeeritav maa-ala on hoonestamata.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringualaga külgnevad kinnistud on:

Kopli tee 2, katastritunnus 65301:003:2010, pindala 5040 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud kahekorruselise kelpkatusega üksikelumuga ja abihoonetega;

Kopli tee 4, katastritunnus 65301:003:2020, pindala 1751 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud ühekorruselise lamekatusega üksikelumuga ja abihoonetega;

Kopli tee 6, katastritunnus 65301:003:0944, pindala 9903 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud kahekorruselise viilkatusega üksikelumuga ja abihoonega;

Kopli, katastritunnus 65301:001:5104, pindala 1518 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata;

Põllu tn 9, katastritunnus 65301:003:0050, pindala 9127 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud kahekorruselise viilkatusega üksikelumuga ja abihoonetega;

11112 Lagedi-Jüri tee, katastritunnus 65301:003:0264, pindala 87663 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%, sõidu- ja kõnniteega.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääsu planeeritavale alale tagab riigi kõrvalmaantee 11112 Lagedi- Jüri tee.

Kinnistu Kopli tee 8 piirneb läänes 11112 Lagedi-Jüri teega (65301:003:0264).

11112 Lagedi-Jüri teel planeeringualast lõunas 100 m kaugusel paikneb bussipeatus Lagedi haigla ja põhjas 300 m kaugusel bussipeatus Lagedi haigla ning Lagedi raudteejaam 400 m kaugusel. Ühistranspordi peatusi ühendab jalgratta- ja jalgte (JJT).

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Planeeringualast läänes, Jüri teel paiknevad vee- ja kanalisatsioonivõrkud, elektri madalpinge- ja sidekaablid.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Kinnistul Kopli tee 8 on looduslik rohumaa. Puittaimed kasvavad peamiselt ala keskosas ja kõige idapoolsemas osas. Ala keskosas on metsistunud viljapuuaed, selle läheduses on kasvama hakanud raagremmelgad, mille vahel kasvavad ka noored sookased ja harilik tamm. Ala idaosas kasvavad samuti peamiselt raagremmelgad ja pajud, mille vahel on kasvama hakanud harilik jalakas, paar noort kuuske ja läheduses noor vaher. Alal on kasvama hakanud üksikuid põõsaid. Kopli tee 8 vahetus läheduses naaberkinnistutel on istutatud kuusehekke, samuti marjapõõsaid, paar kuuske, astelpajud, äädikapuu ning kasvavad kased ja noor vaher.

Kopli tee 8 kinnistu haljastuse moodustavad valdavalt kiirekasvulised ja lühiealised noored puud ja põõsad ning viljapuud.

Lähiala haljastus on valdavalt istutatud ja hooldatud.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeringu maa-ala maakasutust kitsendavad kaitsevööndid:

- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (11112 Lagedi-Jüri tee);
- elektripaigaldise kaitsevöönd;
- sideehitise kaitsevöönd.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust Kopli tee 8, suurusega 8255 m². Planeeringulahenduses on kinnistu Kopli tee 8 ette nähtud jagada neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks:

- pos 1 krunt suurusega 1500 m², sihtotstarve elamumaa;

- pos 2 krunt suurusega 1500 m², sihtotstarve elamumaa;
- pos 3 krunt suurusega 1500 m², sihtotstarve elamumaa;
- pos 4 krunt suurusega 1500 m², sihtotstarve elamumaa;
- pos 5 krunt suurusega 2255 m², sihtotstarve transpordimaa.

Joonisel on kajastatud planeeritavate hoonete võimalik paiknemine, hoonete täpne paiknemine hoonestusosalal määratakse ehitusprojekti koostamisel.

4.2. Krundi ehitusõigus

Pos 1 – 4

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	3 (üksikelamu + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	225 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8 m elamu; 5 m abihoone

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis:	lahtine
Katusekalle:	15 – 40°
Maksimaalne kõrgus:	maapinnast 8 m
Maksimaalne korruselisus:	2
Välisviimistlus:	kivi, krohv, betoon, klaas, puit, vineer
Katusematerjal:	rullmaterjal või plekk

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone.

Ehitiste välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpargi kasutust.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustata eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis.

4.4. Piirded

Piirete maksimaalne kõrgus 1,5 meetrit.

Tee poolne piire võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeringualale 11112 Lagedi-Jüri teelt Juurdepääsuks planeeritud elamumaa sihtotstarbega kruntidele on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos 5), kuhu on ette nähtud sõidutee ja jalgte. Planeeritud teed on planeeritud perspektiivselt jätkuvatena (planeeringuala läbivana). Planeeritud juurdepääs on kõrvalalade välja arendamiseni ettenähtud tupiktänavana, sellest tulenevalt on planeeringualale kavandatud nõuetele vastav tagasipööramise koht (päästetehnika, prügiauto jms).

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut. Parkimiskohtade normatiivne vajadus vastavalt EVS 843:2016 nõuetele on 3 parkimiskohta eramule. Planeeritud elamualale on ühistranspordiga ligipääs hea, lähedusse jäävad bussipeatused ja rongipeatus (vt seletuskirja ptk 2 ja p 3.4) on planeeritud 2 parkimiskohta eramule.

Detailplaneeringuga on ette nähtud 8 parkimiskohta neljale elamuühikule.

Detailplaneeringu lahenduse liikluskorralduse välja töötamisel on võetud aluseks Transpordiameti kiri 12.06.2024 nr 72-2/ 24/ 8515-2, kus on esitatud ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) ja planeerimiseseaduse (edaspidi *PlanS*) ning kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*) seisukohad planeeringu koostamiseks.

Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse;
- riigitee ristumiskoha ümberehituse korral kui ka tehnovõrkude rajamiseks riigitee alusele maale tuleb EhS § 99 lg 3 alusel taotleda nõuded Transpordiametilt ristumiskoha ja tehnovõrkude ehitamise projekti koostamiseks;
- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest 2 (3) piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ja ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Elamumaa sihtotstarbega kruntide haljastamislahenduse koostamisel arvestada Rae valla üldplaneeringus määratud nõudega:

- krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m;
- elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piirded ei tohi avaneda tänava poole;
- piirded ei ole kohustuslikud. Piirete planeerimisel määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt naaberkinnistute piirete lahendusest.

Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil:

- pos 1 (sihtotstarve elamumaa – üksikelamu) – 5 puud;
- pos 2 (sihtotstarve elamumaa – üksikelamu) – 5 puud;
- pos 3 (sihtotstarve elamumaa – üksikelamu) – 5 puud;
- pos 4 (sihtotstarve elamumaa – üksikelamu) – 5 puud.

Potentsiaalselt likvideeritav kõrg- ja madalhaljastus:

- krundil pos 1 likvideerida kuusehekk (nr 1) kuna piirab nähtavust 11112 Lagedi-Jüri teele pööramisel. Alles võib jääda u 10 m põhjapoolne hekiosa, vt joonis AS-04 Põhijoonis;
- krundil pos 2 on võimalik vajadus likvideerida puuderühm nr 9 (kask, toomingas ja remmelgas) ja osaliselt viljapuude- ja põõsaste rühm nr 12, aedõunapuu nr 10 võib säilida või likvideerida tulenevalt projekteeritava elamu paiknemisest ja aiakujundusest;
- krundil pos 3 tuleb viljapuude ja -põõsaste rühm nr 12 osaliselt likvideerida, vastavalt õueala kujundusele;
- krundil pos 4 ei ole esmast olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise vajadust va hariliku toominga põõsas nr 32;
- krundil pos 5 tuleb likvideerida toominga põõsaste rühmad nr 33 ja nr 35 ning remmelgas nr 34 kuna krundile on ette nähtud sõidutee, jalgratta- ja jalgte (JJT) ning tehnovõrgud.

Puude ja põõsaste mahavõtmine on lubatud hoonete ehitusalal ja vähesel määral moodustuval õuealal. Kaaluda tuleb väheväärtusklassi puude likvideerimist kuna nad kahjustavad või tulevikus hakkavad kahjustama liigiliselt või asukohalt ala väärtuslikumaid puid.

Dendroloogilises ekspertiisis (koostas OÜ Visioon Haljastus, töö nr 518/2024 18.06.2024, Kopli tee 8 puittaimestiku haljastuslik hinnang) antud soovitusel olemasoleva kõrg- ja madalhaljastuse säilitamiseks ja hooldamiseks:

- võimalusel säilitada alal kasvav väiksem puude rühm nr 8, kus kasvab noor tamm ja noored sookased. Puud on suhteliselt heas seisukorras;
- puude rühmast nr 7 ja 9 võimalusel säilitada osa sookaskesid, samuti mõned nooremad remmelgad;
- enamus remmelgaid puude rühmades nr 7 ja nr 9 võiks likvideerida, et anda alal kasvavale oluliselt pikemaelisele tammele ning ka perspektiivsematele sookaskedele rohkem valgust ja kasvuruumi. Noor tamm ja sookased on kasvutingimustele piisavalt vastupidavad;
- puude rühma nr 28 võib kasvama jätta, kuid võib ka tihedalt koos kasvanud puid ja põõsaid ka mõnevõrra harvendada. Üksikuid puid ei oleks mõistlik seal tihedalt koos kasvavas puude rühmas säilitada, sealseid puud on kasvutingimuste muudatustele eeldatavalt tundlikumad, kuid mõningasi muudatusi taluvad;
- viljapuu aia võib säilitada või osaliselt säilitada, sel juhul vajaksid viljapuud mõningast hooldust ning harvendamist;
- kaaluda võiks viljapuuaias põhjaosas kasvavate harilike saarte säilitamist, see eeldaks aga nende puude lähimast ümbrusest viljapuude likvideerimist;
- uushaljastuse rajamisel oleks sobivaks näiteks harilikud vahtrad, harilikud männid, torkava kuuse sordid, harilikud tammed, arukased, erinevad pihlakaliigid, toomingad, lodjapuud, kuslapuud, sõstrad ja pajud;
- kaevetööde teostamisel säilitamisele kuuluvate puude lähistel, tuleks arvestada säilitatavate puude juurte ulatusega, ulatuslike juurekahjustusega puid ei ole mõistlik säilitada.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Olemasolevate puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseseaduse § 55 lõikest 6¹ punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06¹.

Olemasolevaid puid võimalusel säilitada ja puud istutada teega piirnevatele aladele, v.a 11112 Lagedi-Jüri tee äärne ala. Puude võrad peavad ulatuma tänavavalgustusest (madal valgustus) kõrgemale. Planeeringuala asub piirkonnas, kus on looduskaitsealuse II kaitsekategooria nahkhiireliigi elupaigad. Nahkhiired väldivad suurte lagedate alade ületamist, samuti on mitmed liigid valguskartlikud.

Ehitusaegne kõrghaljastuse kaitse peab vastama Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“.

Vajadusel rakendada ehitustööde ajal olemasolevate säilitatavate puittaimede kaitsemeetmeid.

Elamumaa sihtotstarbega kruntide maapinna tõstmisel peab puude juurekaelal säilima pinnas endisel kõrgusel (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne).

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde. Jäätmeruumi projekteerimisel arvestada jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetega.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja ohtlikke jäätmeid anda üle vastavale ettevõttele, kellel on olemas jäätmeluba ohtlike jäätmete taaskasutamiseks ja kõrvaldamiseks.

Väikeelamus tekkivad bioloogilised jäätmed võib kompostida ka oma kinnistu piirides. Kompost paigutada selliselt, et see ei ohustaks keskkonda, inimeste tervist ega naabrite heaolu.

Komposteeritavate jäätmete jaoks paigaldada nüüdisaegne kompostimisnõu või komposter tagaada.

¹ Täiendav info: <https://keskkonnaamet.ee/elusloodus-looduskaitse/pesitsusrahu>.

4.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus u 34.80 – 37.80 m, kerge tõus läänest itta.

Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta kuni 0,5 m hoonestusala piires, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mittekaldumine naaberkinnistutele.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Kuna piirkonnas puudub sademevee kanalisatsioon siis tee planeerimisel on teekalle ette nähtud ühele poole ja sademevesi valgub planeeritud teeäärsesse nõkku, kus imbub pinnasesse.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis.

4.8. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Kavandatud hoonete tulepüsivust iseloomustavad üldandmed:

- minimaalne tuleohuklass TP 3

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse hoonete ehitusprojektides.

- Kasutusviis I kasutusviis

Kasutusviis hõlmab hooneid ja ruume, kus kasutajad tunnevad hoones paiknevaid ruume ning kasutajatel on eeldused iseenda ohutuse tagamiseks, kuid neilt ei saa eeldada pidevat ärkvel olemist. Sellised hooned ja ruumid on kasutusotstarbelt näiteks: üksikelamu, kaksikelamu, kaksikelamu sektsioon, suvila, aiamaja; elamu abihooned (kuur, saun, individuaalgaraaž).

- kasutamisotstarbed
 - 11000 – Elamud
 - 11101 – Üksikelamu
 - 12000 – Mitte elamud
 - 12744 – Elamu, kooli vms abihoone
- korruste arv 1 – 2
- hoone maksimaalne kõrgus 8 m

Tule leviku takistamiseks on planeeringulahenduses määratud meetmed:

- hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit;
- päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Ühe korteriga elamu puhul peab juurdepääsukaugus päästetehnikale olema vähem kui 50 meetrit peasissepääsust;
- tuletõrje autodele on tagatud juurdepääs krundile pos 5 planeeritud teelt. Hooneteni juurepääsuteed (väravad) on ette nähtud vähemalt 3,5 m laiad;
- päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega;
- lähim olemasolevad tuletõrjevee hüdrandid asuvad planeeringualast 65 m kaugusel läänes kinnistul Tamme tänav (65301:001:4175) ja Kopli tee ning 11112 Lagedi-Jüri tee ristumisas 85 m kaugusel põhjas;
- planeeringualale nähakse ette välise tulekustutusvee tarbeks planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundile pos 5 tulekustutuse veevõtu hüdrant. Kuna planeeritud sõidutee on kuni perspektiivse läbiva tee valmimiseni tupiktee siis detailplaneeringulahenduses on ette nähtud tee lõppu ümberpööramise võimalus.

4.9. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks.

Kavandatud servituutide alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Pos 1

- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud vee- ja reovee kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

Pos 2

- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud vee- ja reovee kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

Pos 3

- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud vee- ja reovee kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

Pos 4

- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud vee- ja reovee kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

Pos 5

- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud vee- ja reovee kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud vee- ja reoveekanalisatsiooni trassidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole ning liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud madalpinge kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud side kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Tamme tänav (65301:001:4175)

- Servituudi vajadusega ala planeeritud survekanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud madalpinge kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

11112 Lagedi-Jüri tee (65301:003:0264)

- Servituudi vajadusega ala planeeritud madalpinge kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud vee- ja survekanalisatsioonitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud side kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

4.10. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavate teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude esialgne põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel Tehnovõrkude koondplaan AS-05.

Tehnovõrkude servituutide seadmise vajadus on kirjeldatud seletuskirja punktis 4.10.

4.10.1. Veevarustus

Vee- ja reovee kanalisatsiooniga varustamine on lahendatud vastavalt Aktsiaselts ELVESO 07.06.2024 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 040.

Aktsiaselts ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kokku kuni 1,6 m³/d (48 m³/kuus) järgmistel tingimustel:

- detailplaneeringu ala ühendamise ühisveevärgiga on võimalik alates olemasolevast de110 veetorustikust piirkonnas ÜPV (LISA 1).

Ühisveevärgi ühinemispunkt (ÜPV) asub kinnistul 11112 Lagedi-Jüri tee (katastritunnusega 65301:003:0264), jäädes planeeringuala lähialasse.

Planeeringulahenduses on veevarustuse ühinemispunkt olemasoleva veevõrguga planeeritud ÜVK arengukava kohaselt.

Planeeritud krundile pos 5 (sihtotstarbega transpordimaa) on kavandatud veetrass ja liitumispunktid koos sulgarmatuuriga kuni 1 m kruntide piirist.

4.10.2. Reovee kanalisatsioon

Aktsiaselts ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 1,6 m³ /d (48 m³ /kuus) järgmistel tingimustel:

- detailplaneeringu ala ühendus ühiskanalisatsiooniga on võimalik alates olemasolevast isevoolest reoveekanalisatsiooni torustikust piirkonnas ÜPK (LISA 1);
- kinnistutele, millele ei ole võimalik reovee ärajuhtimine isevoolelt, planeerida kinnistustisene reoveepumpla, liitumispunktiks maakraan ja surveine reovee ühendustorustik.

Planeeringuala reovee kanalisatsiooni ühinemispunkt (ÜPVK) asub kinnistul Tamme tänav (katastritunnusega 65301:001:4175), jäädes planeeringuala lähialasse.

Planeeritud kruntide reoveed suunatakse krundile pos nr 5 planeeritud reoveepumplasse. Reoveepumplale on määratud 10 m läbimõõduga sanitaarkaitseala. Surve kanalisatsiooni-trassiga suunatakse reoveed planeeritud pumplast Tamme tänava katastriüksusel olemasolevasse isevoolest kanalisatsioonitrassi.

Planeeritud krundile pos 5 (sihtotstarbega transpordimaa) on kavandatud liitumispunktid kuni 1 m kruntide piiridest.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele, avalikult kasutatava tee maa-alale.

4.10.3. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Elamumaal on rohealade suur osakaal ning kõvakatendite vähesus, seega maksimaalne sademevee kogus minimaalne. Sademevee vooluhulga vähendamiseks eelistada krundisisesete katete projekteerimisel sillutuskivi või sõelmeid, vältida asfaldikatet.

Krundi sademevett mitte juhtida reoveekanalisatsiooni.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mittekaldumine naaberkinnistutele sh ka transpordimaa sihtotstarbega kinnistule.

Sademevee minimeerimise aluseks on Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 peatükk 9.3 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid”.

Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi. Võimalusel juhtida katustelt ja tänavatelt voolav sademevesi immutusaladele, madalatesse imbitiikidesse, imbkraavidesse ja kasutada muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu.

Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” nõuetele.

Sademeveesüsteemidega ärajuhitav sademevee vooluhulk (ka tippvooluhulk) peab olema minimaalne. Sademevesi ära kasutada maksimaalselt selle tekkekohas. Kruntidele planeerida sademeveemahutid, millesse kogutavad sademevett kasutada kastmisveena. Pikemas perspektiivis osaliselt olmeveena (tualettide loputusvesi, pesupesemine jne, eelduseks majasiseselt kahe erineva torustiku olemasolu). Kasutada sademevett kastmisveeks.

Sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga.

Sademevee ära juhtimise täpne lahendus, sh sademevee kogused ja vajalikud kalded lahendatakse planeeringu elluviimisel edasise projekteerimise käigus.

4.10.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 09.05.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 472987.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud kinnistul Tamme tänav (katastritunnusega 65301:001:4175), asuva olemasoleva maakaabeltrassiga ühinemispunkt.

Tarbijateni on planeeritud kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Planeeritud elamute elektrivarustuseks on ette nähtud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid tee maa-alasse. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist elamuni on ette nähtud maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on ette nähtud tagada servituudialadega, ka väljaspool detailplaneeringuala planeeritud kaablitrassidele on määratud servituudi alad.

Tuuleenergiat elektri tootmiseks ei planeerita.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.
- tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
- olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus;
- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ ja teiste puudutatud isikutega;
- kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Tänavavalgustuse tarbeks on planeeritud madalpinge kaablitrass koos valgustuse mastidega planeeritud tee maa-alale toitega planeeritud liitumiskilbist. Teevalgustuse toide ja juhtimine, lahendatakse koos teega Ehitusprojekti staadiumis.

Päikesepaneelide paigaldamise nõuded:

- päikesepaneele projekteerides peab kavandama ümbruskonnaga ja hoonega esteetiliselt sobiv lahendus. Hoonetega integreeritud lahendused peavad olema soliidsed ja arhitektuurse tervikuga haakuvad, paneelid ei tohi mõjuda eraldiseisva tehnoloogilise elemendina;
- päikesepaneelide katusele paigaldamise eeliseks on võrreldes maapealse süsteemiga, olemasoleva ruumi efektiivne ärakasutamine;
- päikesepaneelid soovitavalt paigutada katusega samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt;
- päikesepaneelid ei tohi rikkuda hoonete välimust ega kahjustada väärtuslikke konstruktsioone;
- vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele ei tohi rikkuda ümbruskonna esteetilist väljanägemist;
- tiheasustusala elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele mitte rajada maapinnal eraldi seisvaid päikesepaneele;
- hoonete välispinnale kavandatavad tehnoseadmed peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei tekitaks kolmandatele isikutele ülemääraseid negatiivseid mõjutusi;
- päikesepaneelide paigaldamiseks hoonele tuleb koostada ehitusprojekt ning elamu puhul esitada ehitisteadis;
- päikesepaneelide ehitusprojekti esitada vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele.

4.10.5. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Enefit AS poolt koostatud 24.05.2024 tehnilised tingimused nr TT-E-20240522-032.

Detailplaneeringuga haarataval alal ja teisel pool Jüri tee ääres paiknevad Telia ja Eesti Lairibasihtasutuse (ELASA) siderajatised, (kinnistul Telia vaskkaablid VMOHBU30*2*0,5 ja VMOHBU50*2*0,5, Jüri tee ääres Telia valguskaabel ja ELA SA sidetrass).

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritud elamute sideühenduseks sidekanalisatsioon ette nähtud ühendada Jüri tee ääres paikneva ELA SA trassiga. Võrguelemendid nagu jaotuskapp ja liitumispunktid on ette nähtud paigaldada elektri võrguelementide kõrvale. Sidekanalisatsioon ja liitumispunkt on planeeritud avalikult kasutava tee maa-alale.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1 m.

Planeeritud hoonetele on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsioonisisestus.

Planeeritud side tehnovõrgule on määratud servituudi vajadusega alad, mis paiknevad planeeritud side -ja elektrivõrk ühisesse kasutusalasle.

Tingimused siderajatiste rajamisel:

- ELA SA trassist teostatava väljavõtte asukohast rajada jaotuskapini 16x7/3.5+3x14/10 multitoru;
 - jaotuskapist väljuvale multitorule 16x7/3.5+3x14/10 teostada ühendused liitumispunktidest 1x7/3.5 toruga;
 - 16x7/3.5+3x14/10 multitoru lõppu paigaldada markelpall;
 - sidevõrgu planeerimisel juhendada Side planeerimise põhimõtetest, mis on aadressilt <https://public-docs.energia.ee/partnerile/side-planeerimise-pohimotted.pdf>;
 - ELA SA kaevuga liitumiseks näha ette KKS 2 tüüpi sidekaev olemasoleva sidekaevu vahetusse lähedusse. Sidekaevude ühendamiseks küsida tehnilised tingimused olemasoleva kaevu valdajalt. Kaevud võimalusel ühendada 4x14/10 multitoruga.
- Liitumiseks on vajalik küsida täiendavad liitumistingimused ELA SA-st.

4.10.6. Soojavarustus

Planeeringulahenduses on küttesüsteem ette nähtud lokaalsena, energiasäästlikuna ja keskkonnasõbralikuna. Võimalikud kütelliigid on horisontaalne maaküte, õhk-vesi soojuspumbad ja nende kombinatsioon.

Soovitav on kasutada passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (nt passiivne päikeseküte hoone akende orienteerimine lõunasse).

Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid kütelliike.

Kütte lahendamisel õhksoojuspumpadega peavad olema pumbad varjatud ja mitte suunatud naaberhoonete poole.

Hoonete küttesüsteemi valikul arvestada küttesüsteemi energiatõhusust.

Õhk-vesi- ning õhk-õhk soojusküte

Kütte lahendamisel õhksoojuspumpadega peavad olema pumbad varjatud ja mitte suunatud naaberhoonete poole. Soojuspumpade välisosad on lubatud paigaldada maapinnale, fassaadi lähedusse või katusele. Soojuspumba paigaldamisel maapinnale või fassaadi lähedusse peab soojuspumba välisosa olema varjatud nii, et see ei ole visuaalselt domineeriv ning on kooskõlas hoone arhitektuuriga. Soojuspumpade välisosade värvitoon peab ühtima selle asukohast lähtuva varjestuse, fassaadi või katuse värvitooniga, et seadmed ei oleks visuaalselt domineerivad.

4.10.7. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Ehitusseadustik § 65 sätestab järgmist:

- ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitus vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele;
- hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine;
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergiahoone, energiatõhususele.

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Detailplaneeringu elluviimisel ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmetekke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritav tegevus ei mõjuta looduskaitseobjekte ega Natura 2000 alasid. Planeeritav tegevus on väikese mahuga, detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas üldplaneeringuga ning kavandatud tegevus ei kuulu KeHJS § 33 lõike 2 punkti 3 ja 4 tegevuse alla. Seega ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut.

Antud detailplaneeringu näol ei ole tegemist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendiga, kuna sellega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine kohustuslik.

Käesoleval juhul kuulub kavandatud tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, s.o tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Samas Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” § 13 loetellu planeeritav tegevus ei kuulu. Antud detailplaneeringuga kavandatakse üksnes nelja lisanduva majapidamise ühendamist lähedal asuvate tehnovõrkudega, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju väike.

Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Rae Vallavalitsuse korralduse 30. aprill 2024 nr 705 „Lagedi alevik Kopli tee 8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine” Lisa 1 Lähteseisukohad p 10 Planeeringu koostamise käigus peab arvestama alljärgnevaga.

5.1. Kavandatud tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist, isolatsiooni halvenemist).

Planeeringualasse jäävale kinnistule ehitusõiguse määramisega on võimalikud ehitustegevusega kaasnevad riskid, mis on ajutised ja lokaalsed. Ehitustegevuse käigus võib esineda vibratsioon, müra ja mõningane õhureostus (nt tolmu ja lõhn) ja ehitustegevusest tekkivad jäätmed.

Detailplaneeringu ellu rakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui ehitus- ja kasutusstaadiumites arvestatakse keskkonnakaitseliste nõuetega ja tingimustega ning heast tavast.

5.2. Saasterisk

Õhusaastega seonduvat reguleerib „Atmosfääriõhu kaitse seadus¹ (RT I, 05.07.2016, 1)” ja saasteainete piirkogused on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 11.11.2016 määrusega nr 125 „Paiksetest ja liikuvatest heiteallikatest väljutatavate saasteainete heidete summaarsed piirkogused Eesti territooriumil ja majandusvööndis ning nende saavutamise tähtajad”.

Põhilised välisõhu saasteallikad on transport, lokaalsed kütesüsteemid (ahjud, keskküttekadlad jne), energiatootmine ja tööstus. Planeeringuala välisõhu kvaliteeti mõjutavad paiksed heiteallikad ja liiklus. Keskkonnaotsuste infosüsteemi kohaselt ei ole detailplaneeringu lähialas väljastatud õhusaastelube.

Ehitus- ja kasutusaegselt tuleb tagada õhukvaliteedi tasemete piirväärtused, mis on välja toodud keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid”.

Kehtestatud õhukvaliteedi piir- või sihtväärtuste ületamise korral tuleb rakendada meetmeid, et viia õhukvaliteedi tase vastavusse õhukvaliteedi piir- või sihtväärtustega.

Hoone projekteerimisel tuleb heiteallikate kavandamisel arvestada järgmiseid tingimusi:

- heade hajuvustingimuste tagamiseks viia heiteallikad (ventilatsioonid, korstnad) võimalusel välja hoone katusest, mitte seintest. Seintest väljaviidud heiteallikate puhul võib teatud ilmastikutingimustel tekkida saasteainete kogunemist kuna hooned takistavad saasteainete hajuvust;
- heiteallikate paigutamisel katusele jälgida, et need ei paikneks otseselt kõrgemate hooneosade varjus. Heiteallika vahetus läheduses paiknev kõrgem hooneosa halvendab hajuvustingimusi;

Tagada ehitusaegse õhukvaliteedi säilitamine:

- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil.
- Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

5.3. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine

Ehitustöödega kaasneb ehitusjäätmete teke, kuid arvestades planeeritud ehitusmahte, ei teki olulises mahus jäätmeid.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusele nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele.

Jäätmete käitlemisel juhendatakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine, hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine toimib vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele.

Ehitusjäätmete valdaja peab korraldama ehitusjäätmete taaskasutamise või andma need üle jäätmekäitlejale.

Prügikonteinerid paigutada nii et on võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muuhulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale.

Planeeringualal ei paikne keskkonda saastavaid objekte, samuti ei ole alal varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnoahtlikku tegevust. Seetõttu ei eeldata ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piiranguid edasisele ehitustegevusele. Ehitustegevusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust ega lõhna teket.

5.4. Insolatsioon

Uusehitiste rajamisel ei tohi insolatsioon ehk otsene päikesekiirgus olemasolevas eluruumis nii oma- kui naaberkinnistutel väheneda rohkem kui poole võrra. Vastavalt Eestis kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes” peab eluruumides olema tagatud katkematu insolatsioon vähemalt 2,5 tunni pikkuselt ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini.

Planeeringu realiseerumine ei halvenda insolatsiooni tingimusi naaberkinnistutel kuna planeeritud hoonestusalad tagavad piisavad hoonete vahelised kaugused. Planeeritud hoonete ehitisealuse pinna suurus suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja krundi lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldavad rajada hoone, millega on tagatud normatiivne insolatsioon päevas nii planeeritud hoones kui naaberhoonetes.

5.5. Valgusreostus

Valgusreostus ehk valgussaaste on üleliigne, tarbetu või soovimatu (häiriv, pealetükkiv) tehisvalgus. Valgusreostust tekitavad tänavavalgustid, aiavalgustid, reklaamplakatite ja fassaadivalgustus, mis kõik on halvasti projekteeritud, varjestamata ja/või suunatud üles taevasse. Valgusreostus on ka see kui tänavalaternatelt tulev valgus paistab elamu akendest sisse või eredad tuled ettevõtete ja tööstuste valgustitelt.

Valgusreostuse võimalikkus on hoonete ehitamisajal. Ehitustööde läbiviimisel pimedal või halva nähtavusega ajal on ehitusplats valgustatud ajutiste valgusallikatega. Ehitusaegsed mõjud on seotud ka ehitusmasinate tulede valgusvihkudega ehitusplatsil. Valgustus on vajalik ohutuse ja turvalisuse tagamiseks ning ehitusmasinate ja -seadmete valvamiseks ehituse maa-alal.

Ehitusaegse valgustusega kaasnevad häiringud on ajutised ja pärast ehitustööde lõppu mõju lakkab. Tegemist on lokaalsete valgusallikatega, mille oluline mõju ei ulatu reeglina ehitusplatsi territooriumist märkimisväärselt kaugemale.

Valgustus tuleb kavandada selliselt, et see täidaks valgustuse eesmärgi ja põhjustaks võimalikult vähe häiringuid (valgusreostust). Ehitusplatsi valgustamisel tuleb jälgida, et valgusallikad oleksid suunatud just nendele objektidele, mida tuleb valgustada, ega oleks suunatud taevasse või häiriks liiklust ning ümberkaudseid elanikke ja muid objekte.

Üheks peamiseks valgusreostuse allikaks on valesti suunatud tänavavalgustus.

Planeeringuala piirneval 11112 Lagedi-Jüri teel on olemasolev tänavavalgus. Planeeritud teele on ette nähtud tänavavalgus, mille projekteerimisel arvestada, et piirkond on looduskaitsealuse II kaitsekategooria nahkhiireliikide elupaik. Õine liiga intensiivne valgustus on nahkhiirtele häiriv ja nad väldivad liigvalgustatud piirkondi. Valgustuse negatiivse mõju vältimiseks, tuleks kõnniteedel, teeäärtes ja aedades kasutada madalama asetusega nõrku lampe, mis valgustavad piisavalt inimeste jalgradu, aga mitte puude võrasid ja eemalolevaid pöösaid.

Valgusreostuse leevendamiseks on soovitatav võimalusel järgida järgmisi põhimõtteid:

- vältida ebavajalikku ja liigset valgustust, ehitusaegne töömaa valgustamine peab olema optimaalne vältides hajusvalgust;
- valgusvoog peab olema suunatud valgustamist vajavale objektile, s.t tuleb vältida valguse hajumist;
- eelistada säästlikke valgusteid, siis annavad parema spektraaljaotusega valguse;
- laternapostid peavad olema võimalikult madalad;
- välisvalgustuse kavandamisel ja paigaldamisel jälgida, et valgusvihud ei oleks suunatud elamukruntide poole ja paigaldada kaasaegsed ja ökonoomsed tänavavalgustid, mis ülemäära valgusreostust tõenäoliselt ei põhjusta;
- istutada täiendavat kõrghaljastust, mis samuti pakub varju. Arvestada tuleb, et lehtpuud, mis on suure osa aastast raagus, ei varja häirivaid valgusvihke elamualadel.

5.6. Mürä ja vibratsioon

Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamise kaasnevad mürä ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva mürä normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Mürä normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud norme. Lähtuda hoonete projekteerimisel standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse mürä eest”.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada mürä vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse mürä eest” standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^3$ ei oleks väiksem standardis (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise mürä tasemest) toodud piirväärtusest;
- eluhoone puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumürä isolatsiooni indeks on vähemalt 40 dB;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva mürä suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- arvestada planeeritava hoone tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete mürä ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva mürä normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

5.7. Meetmed põhjavee kaitseks

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

² õhumürä isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumürä isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni)

³ transpordimürä spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1

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

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Planeeritud hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt Aktsiaselts ELVESO tehnilistele tingimustele.

Sellest tulenevalt ei ole ette näha eeldatavaid olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisel.

Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti. Reovee ärajuhtimisel keskkonnareostuse tekitamine peab olema välistatud. Kõik reoveed tuleb kanaliseerida standardite kohaselt:

- EVS 846:2021 „Hoone kanalisatsioon”;
- EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk”;
- EVS 932:2017 „Rajatise ehitusprojekt”;
- RIL 77-1990, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend.

5.8. Meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks

EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” kohaselt on lubatud piiranguteta ehitustegevus radooni piirsaldusega pinnaseõhus 50 kBq/m³.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase” kohaselt on määratud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetase 300 Bq/m³.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel arvestada EVS 840:2023 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Meetmed, mis on soovituslikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

- mõõdetud tasemele vastavad EVS 840:2023 radoonikindlad lahendused (nt radoonitorustik, radoonikaevud, jne);
- ehitamisel tuleb tähelepanu pöörata heale ehituskvaliteedile, kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimisele ning heale ventilatsioonile;
- kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülssi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülssi vahe;
- soovitatav on kasutada vundamendi tuulutussüsteeme tagamaks võimaliku radooni väljapääsu hoone alt.

Rakendades projekteerimisel ja ehitamisel vastavaid EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” meetmeid, on tagatud radooniohutu keskkond siseruumides.

5.9. Meetmed elustiku säilimise tagamiseks

Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseaduse § 55 lõikest 6' punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel).

Pesitsusrahu periood on 15.04. – 30.06. Raiel kui ka ehitustöödel arvestada lindude pesitsustsükli.

Uute hoonete projekteerimisel on soovitatav näha ette pesitsusvõimalusi (pesakastid), neile oleks võimalik kinnitada pesakaste jm pesitsusaluseid või toetaksid muul viisil pesitsemist (tühimikud fassaadis jm).

Planeeringuala asub piirkonnas, kus on Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel registreeritud 5 looduskaitsealuse II kaitsekategooria nahkhiireliigi elupaigad: veelendlane (Myotis daubentonii), pargi-nahkhiir (Pipistrellus nathusii), käabus-nahkhiir (Pipistrellus pipistrellus), põhja-nahkhiir (Eptesicus nilssonii) ja suurvidevlane (Nyctalus noctula). Tegemist on olulise elupaigaga Pirta jõe piirkonnas, kus on registreeritud ka poegimiskolooniate olemasolu. Detailplaneeringu ala kasutavad nahkhiired toitumis ja/või varjealana.

Nahkhiired väldivad suurte lagedate alade ületamist, samuti on mitmed liigid valguskartlikud.

Öine liiga intensiivne valgustus (parkides, kõnniteedel ja mujal, eriti talvitumispaikade sissepääsude ja varjepaikade juures) on nahkhiirtele häiriv ja nad väldivad liigvalgustatud piirkondi.

Ehitusprojektide koostamiseks ette nähtud n-ö nahkhiirtesõbralikud lahendused (valgustus, haljastus, ehitised jm):

- valgustuse negatiivset mõju vältimiseks tuleb valgustamisel (kõnniteed, teerajad ja hooned) kasutada madalama asetusega nõrku lampe, mis valgustavad piisavalt aga mitte puude võrsid ja eemalolevaid pöösaid;
- olemasolevaid puid tuleb kindlasti säilitada ja tee äärde tuleb puid juurde istutada. Puude võrad peavad ulatuma tänavavalgustusest kõrgemale. Kasutada spetsiaalset madalamat valgustust;
- nahkhiirtele on soovitatav kavandada hoonete ida- ja lõunaküljele betoonmaterjalist varjekastid.

6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	0,83 ha
Kavandatud kruntide arv	5
Krunditava ala maa bilanss:	
elamumaa	6000 m ² 72,7%
transpordimaa	2255 m ² 27,3%

Planeeritud parkimiskohtade arv 8

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringu mõju sotsiaalsele keskkonnale on positiivne, sest võetakse kasutusele ja korrastatakse võsastunud ala ning rajatakse valgustatud teedega avalik ruum (perspektiivselt planeeringuala läbivad teed). Kuritegevuse ennetamiseks välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes. Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol, mis suurendab kohaliku omavalitsuse tulubaasi.

Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv.

Kavandatud arendustegevus tõstab kinnistu kui ka piirkonna kinnisvara väärtust.

Elamupiirkonna arendus koos olemasoleva infrastruktuuride ärakasutamisega tõhustab trasside kasutatavust ja tõstab efektiivsust.

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et nelja üksikelamu rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Koostatud detailplaneering on üldplaneeringu kohane detailplaneering. Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud mõju elurikkusele, taimestikule ja loomastikule ning üldplaneering arvestab elustiku elupaikade ja kasvukohtadega ja toetab bioloogiliste mitmekesisust.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna piirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Detailplaneeringuga kavandatud tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud piirnevad peamiselt planeeringualaga.

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või müra taseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähe liikluskõormuse, müra taseme ja õhusaaste suurenemine, aga ei esine ülenormatiivseid tasemeid.

Koostatud detailplaneeringuala ei asu Natura 2000 alal ja detailplaneeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike.

Planeeritav ala asub piirkonnas, kus on Eesti looduse infosüsteemi andmetel registreeritud 5 looduskaitsealuse II kaitsekategooria nahkhiireliigi elupaigad: veelendlane (*Myotis daubentonii*), pargi-nahkhiir (*Pipistrellus nathusii*), käabus-nahkhiir (*Pipistrellus pipistrellus*), põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*) ja suurvidevlane (*Nyctalus noctula*). Detailplaneeringu lahenduses on arvestatud n-õ nahkhiirtesõbralike meetmetega (valgustus, haljastus, ehitised jm).

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

1. planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
2. tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine;
3. tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimine ning nende ehituslubade taotlemine;
4. kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine. Tehnovõrgud ja -rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
5. rajatud krunde teenindavate tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste kasutuslubade taotlemine ja väljastamine;
6. arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
7. planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
8. planeeringujärgsetele hoonetele kasutuslubade taotlemine.

Hoonetele lubade taotlemine ja väljastamine saab toimuda peale planeeritud teede ja tehnovõrkude lubade taotlemist ja väljastamist.