



kulden
grupp

Kopli küla Rootsi tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Rootsi tee 2
Kopli küla
Rae vald
Harjumaa

huvitatud isik:

Aivar Raud

Rootsi tee 2, Kopli küla, Rae vald
75303 Harjumaa
5179777

planeerija:

Kulden Grupp OÜ

Jõe tn 11, Lagedi alevik, Rae vald
75303 Harjumaa
Reg nr 10702915
MTR reg. nr. EEP002292

Erik Metsis

erik.metsis@gmail.com
50 68 700

05.03.2017

Töö nr 1606



SISUKORD

I Detailplaneeringu menetlusedokumentide loetelu

1. Rae Vallavolikogu 13.04.2004 otsus nr 223 „Kopli küla Välja kinnistu detailplaneeringu algatamine“;
2. Ajalehe väljavõtted detailplaneeringu algatamise kohta;
3. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks;
4. Rae Vallavalitsuse 20.09.2016 korraldus nr 1370 „Kopli küla Rootsi tee 2 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“.
5. Ajalehe väljavõtted eskiisi tutvustuse toimumise kohta.
6. Saadetud kirjad eskiisi tutvustuse toimumise kohta.
7. 23.09.2016 toimunud eskiisi tutvustuse protokoll.
8. Rae Vallavalitsuse 04.07.2017 korraldus nr 933 „Kopli küla Rootsi tee 2 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“
9. Ajalehe väljavõtted detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta.
10. Saadetud kirjad detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta.
11. Rae Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu kehtestamise kohta.

II Lisad

1. Kinnistusraamatu väljavõte;
2. Elektrilevi OÜ Tehnilised tingimused detailplaneeringuks 06.10.2016 nr. 245140;
3. AS Elveso tehnilised tingimused 21.10.2016 nr VK-TT 135;
4. Telia AS tehnilised tingimused nr 27742169.

III Seletuskiri

1.	Sissejuhatus ja eesmärk.....	6
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused	6
1.2.	Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud	7
1.3.	Vastavus üldplaneeringule.....	7
2.	Kontaktvööndi analüüs	7
3.	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	8
3.1.	Asend	8
3.2.	Üldandmed	9
3.3.	Tehnovarustus.....	9
3.4.	Kehtivad kitsendused	9
3.5.	Haljastus.....	9
4.	Planeeringuga kavandatav	9
4.1.	Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur.....	9
4.2.	Hoonestustingimused ja kitsendused.....	9
		2



4.3. Arhitektuurinõuded	11
4.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus.....	12
4.5. Keskkonnatingimused.....	12
4.6. Vertikaalplaneerimine	14
4.7. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	15
4.8. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded.....	15
5. Tehnovõrkude lahendus	15
5.1. Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveelahendus	15
5.2. Elektrivarustus.....	17
5.3. Sidevarustus.....	17
5.4. Soojavarustus.....	17
6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
7. Elluviimise tegevuskava.....	18

IV Joonised

DP-01	Kontaktvööndi joonis	M 1:5000
DP-02	Tugiplaani	M 1:500
DP-03	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500
DP-04	Tehnovõrkude joonis	M 1:500
DP-05	Tehnovõrkude joonis	M 1:1000



I Detailplaneeringu menetlusedokumentide loetelu

1. Rae Vallavolikogu 13.04.2004 otsus nr 223 „Kopli küla Välja kinnistu detailplaneeringu algatamine“;
2. Ajalehe väljavõtted detailplaneeringu algatamise kohta;
3. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks;
4. Rae Vallavalitsuse 20.09.2016 korraldus nr 1370 „Kopli küla Rootsi tee 2 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“.
5. Ajalehe väljavõtted eskiisi tutvustuse toimumise kohta.
6. Saadetud kirjad eskiisi tutvustuse toimumise kohta.
7. 23.09.2016 toimunud eskiisi tutvustuse protokoll.
8. Rae Vallavalitsuse 04.07.2017 korraldus nr 933 „Kopli küla Rootsi tee 2 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“
9. Ajalehe väljavõtted detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta.
10. Saadetud kirjad detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta.
11. Rae Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu kehtestamise kohta.



II Lisad

1. Kinnistusraamatu väljavõte;
2. Elektrilevi OÜ Tehnilised tingimused detailplaneeringuks 06.10.2016 nr. 245140;
3. AS Elveso tehnilised tingimused 21.10.2016 nr VK-TT 135;
4. Telia AS tehnilised tingimused nr 27742169.



III Seletuskiri

1. Sissejuhatus ja eesmärk

Detailplaneeringu huvitatud isik on Aivar Raud. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada elamumaa sihtotstarbega kinnistu kuni 5-ks elamumaa krundiks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud elamumaa. Planeeringuala suurus on 1,7 ha.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtumissüsteemi seadus;
- Rahvatervise seadus;
- Looduskaitse seadus;
- Maakatastriseadus;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
- Rae valla üldplaneering;
- 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”;
- Geodeetiline alusplaan;
- Muud õigusaktid ja projekteerimisnormid (näiteks):
 - Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
 - Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord;
 - EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
 - Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid”
 - Majandus- ja taristuminister 02.06.2015 määrusele nr 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
 - Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”;
 - Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded”.
 - EVS 843:2016 Linnatänavad;
 - Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr. 78 “Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”;



1.2. Detaiplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

Geodeetiline alusplaan Vello Kruus „Maa-ala plaan tehnovõrkudega“ töö nr E09-16 (28.08.2016).

1.3. Vastavus üldplaneeringule

Detaiplaneeringu lahendus vastab kehtivale Rae valla üldplaneeringule, millega on alale ette nähtud perspektiivne elamumaa.

Üldplaneeringuga seatud ehitustingimused Kopli külas:

- Krundi minimaalne suurus on 1500m². Valdavalt on lubatud ühepereelamud. Rida-, paaris- ja kahepereelamud läbivate teede ääres ja ristmikel.
- Krundi täisehitus ühepere-, kahepere- ja paariselamutel 10-15%.
- Ühepereelamud 2-korrust kõrgus kuni 8m, abihoonetel 1-korrust kõrgus kuni 5m. Lubatud rajada kuni 2 abihoonetehitusaluse pinnaga kuni 80m².
- Krundi iga 300m² kohta näha ette vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6m. Läbivate teede äärde planeerida puudeallee.
- Piirkonna sisetee kaitsevöönd 10m.
- Katuse kalle ühepereelamul 15-40°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega.
- Piirdeaed puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirde kõrgus kuni 1,5m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest.

2. Kontaktvööndi analüüs

Kontaktvöönd paikneb Kopli külas piirkonnas, kus ajalooliselt vahelduvad elamud põllumassiividega. Kopli küla on kokku kasvanud olemasoleva Lagedi aleviku tihedalt asustatud alaga, kus asuvad poed, kool, lasteaed, ühistranspordipeatused. Kopli küla territooriumile on juba rajatud olemasolevate põldude asemele väikeelamutega piirkonnad ning Rae valla kehtiva üldplaneeringu alusel on suurem osa külast planeeritud perspektiivse elamumaa juhtotstarbega. Rootsi tee 2 kinnistu jääb mürarikastest magistraalteedest eemale, kuid ala läbib piirkonda teenindav Ülase tee, mis on tolmuva kattega ning seega on alale tagatud hea juurdepääs. Üldplaneeringuga lubatud uute elamumaa kruntide suurus on minimaalselt 1500m². Lähikontaktalal on kas üksikud suuremad majapidamised või siis juba detaiplaneeringute alusel väljajagatud elamumaa krundid suurusega ca 1500-2000m². Lähikontaktala arhitektuuris domineerivad vaid ühepereelamud, mis on peamiselt viilkatustega kuni 2-korruselised elamud. Katusekalle jääb vahemikku 20°...45°. Valdavalt on kruntidel kas üks või kaks väiksemat abihoonet. Välisviimistluses domineerib krohv ja puit.

Analüüsist järeldub, et on sobilik olemasolevast krundistruktuurist ja hoonestustingimustest lähtuvalt jagada kinnistust välja 4 uut elamumaa krunti suurusega ca 1500-1900 m². Ümber olemasoleva elamu säilib ülejäänud osas 8921 m² suurune elamumaa krunt. Planeeritav hoone peab sobima oma mahult ja lahenduselt piirkonna rahuliku viilkatusega hoonestusega, kus valdavalt domineerib puitlaudis või krohvitud fassaad.



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

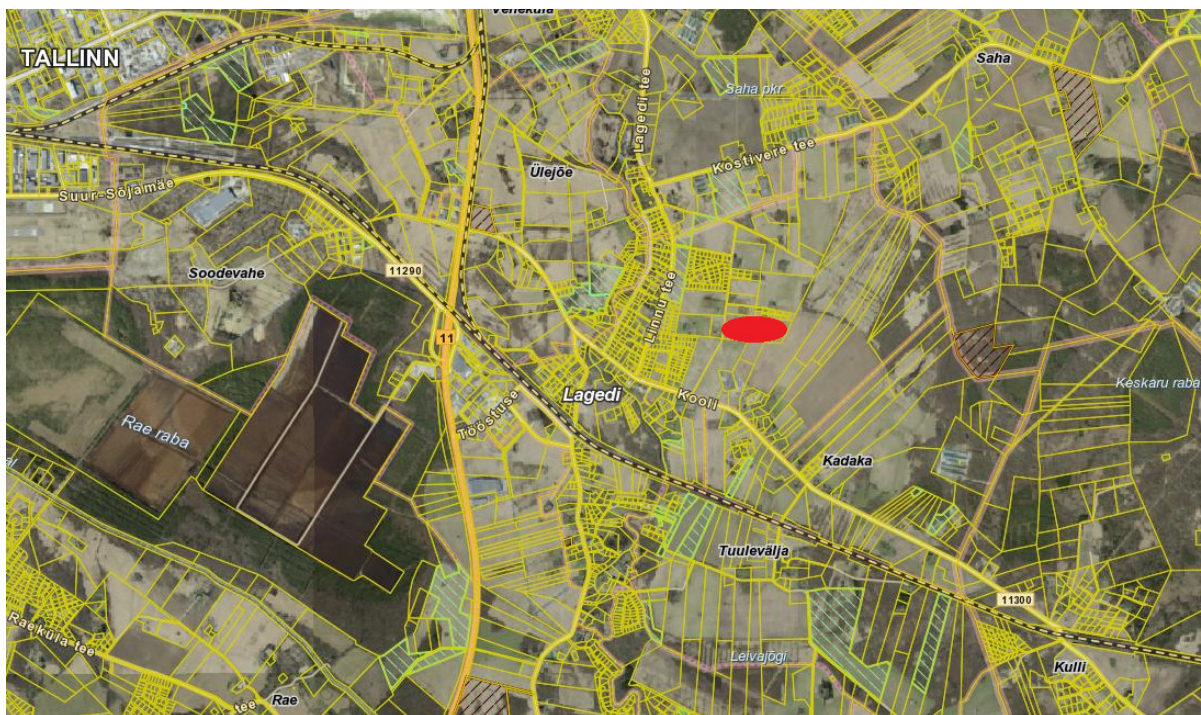
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Asend

Planeeritav ala asub Kopli külas, Rootsi tee ja Ülase tee ristis. Juurdepääs alale on planeeritud osaliselt avalikult kasutatavalt Ülase ja Rootsi teelt. Planeeritava ala moodustab: Rootsi tee 2 kinnistu, katastritunnus 65301:013:0032, suurus 1,7 ha, sihtotstarve 100% elamumaa, kinnistu omanik Aivar Raud.

Ehitisregistri andmetel paiknevad Rootsi tee 2 kinnistul järgmised hooned: elamu (ehitisregistri kood 116042084) ja kuur (ehitisregistri kood 116042086). Ümber hoonete paikneb kõrghaljastus, ülejäänud osa kinnistust on endine põllumaa.

Kinnistut ümbritsevad peamiselt maatulundusmaa sihtotstarbelised kinnistud, kus asuvad üksikud majapidamisega või detailplaneeringuga väljajagatud elamumaa krundid. Planeeringuala asub piirkonnas, kuhu on ettenähtud Lagedi aleviku jätkuna tiheastatud piirkond.





3.2. Üldandmed

Planeeritav kinnistu Rootsi tee 2 on eraomandis.
Planeeritava ala moodustab kinnistu:

Aadress	Pindala ha	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Rootsi tee 2	1,7 ha	65301:013:0032	Elamumaa	Aivar Raud

3.3. Tehnovarustus

Kinnistu paikneb Kopli küla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatavas piirkonnas.
Planeeringualal või selle vahetus lähenduses paiknevad järgimised tehnovõrgud:

- Elektriõhuliin alla 1Kv;
- Tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass;
- Sidetrass.

3.4. Kehtivad kitsendused

Planeeringualal kehtivad kitsendused:

- Ülase tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20m;
- Rootsi tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 10m;
- Elektriõhuliin alla 1kV kaitsevöönd 2 m;
- Sidetrassi kaitsevöönd 1m.

3.5. Haljastus

Kinnistu on valdavalt suhteliselt tasane põllumaa. Ümber olemasoleva eramu on olemasolevad suured puud, kuusehekid ja madalhaljastus.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Detailplaneeringuga on ette nähtud jagada olemasolev elamumaa kinnistu 5-ks elamumaaks (1 olemasoleva elamuga ja 4 uut elamumaa krunti) ning avalikult kasutatavaks teemaa krundiks.

4.2. Hoonestustingimused ja kitsendused

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

Kruntide ehitusõigus:

Krunt positsioon 1: 1500m²



- Kinnistu sihtotstarve – 100% elamumaa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 225 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 8m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 2: 1507m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% elamumaa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 225 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 8m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 3: 1840m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% elamumaa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 250 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 8m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 4: 1700m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% elamumaa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 250 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 8m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 5: 8919 m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% elamumaa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 3 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 350 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 8m, abihoonel 5m

Krunt positsioon 6: 1285m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% transpordimaa
- Hoonete arv krundil – -

Kitsendused:

Krunt positsioon 1

- Ülase tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20m;
- Rootsi tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 10m;
- Elektriõhuliin alla 1kV kaitsevöönd 2m;

Krunt positsioon 2

- Rootsi tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 10 m;
- Elektriõhuliin alla 1kV kaitsevöönd 2m;

Krunt positsioon 3



- Rootsi tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 10 m;
- Elektriõhuliin alla 1kV kaitsevöönd 2m;

Krunt positsioon 4

- Ülase tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20m;
- Rootsi tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 10 m;

Krunt positsioon 5

- Rootsi tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 10 m;
- Elektriõhuliin alla 1kV kaitsevöönd 2m;

Krunt positsioon 6

- Ülase tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
- Elektriõhuliin alla 1kV kaitsevöönd 2m;
- Sidetrassi kaitsevöönd 1m

4.3. Arhitektuurinõuded

- Katusekalle 15-45°, ühe- või kahepoolse kaldega katus;
- Harjajoon risti või paralleelne krundi tänavapoolse piiriga. Katuseharja kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;
- Elamu suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonel 1;
- Elamu (põhihoone) katuse harjajoone lubatud suurim kõrgus ümbritsevast maapinnast on 8m;
- Abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m;
- Elamu +0.00 vahemikus +41.00....+42.00;
- Kavandatud krundile pos 1-4 on lubatud 1 pereelamu ja 2 abihoonet ning pos 5 võib rajada 1 pereelamu ja 3 abihoone. Põhihoone peab jääma selleks ettenähtud hoonestusalaselle. Abihooneid võib rajada kogu hoonestusala ulatuses või naabrite omavahelise notariaalse kokkuleppe alusel ka krundi piirile lähemale.
- Uute hoonete fassaadimaterjalidena on lubatud kasutada puitvoodrit, looduslikku kivi, tellist, krohvipinda; kombineerida tuleb omavahel vähemalt 2 materjali või tonaalsust;
- Lubatud ei ole kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane);
- Mitte projekteerida palkhooneid ja kaaremotiive;
- Piirded: Krundi tänavapoolsele piirile on lubatud rajada kuni 1,2m kõrgune piirdeaed, mis haakuks materjalikäsituselt hoone arhitektuuriga. Elamumaa kruntide vahelisele piirile rajada vertikaalsetest puitlaudadest piirded või traatvõrkmaterjalist, min. läbipaistvus 10%. Piirdeid on lubatud kombineerida hekiga. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone eelprojekti staadiumis;
- Abihoone ja piirded peavad sobima materjalikasutuse ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;



4.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Planeeritav ala asub Kopli külas Rootsi tee ja Ülase tee ristis. Juurdepääs kõigile planeeritud kruntidele on avalikult kasutatavalt Ülase ja Rootsi teelt.

Joonisetele on kantud Ülase teega ristumisel projekteeritud nähtavuskolmnurk, mõõtmetega 10x100m (vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad), kuhu ei ole lubatud paigutada nähtavust piiravaid tegureid (nt. kõrg- ja madalhaljastus).

Ülase teele on ette nähtud avaliku kasutusega transpordimaa krunt (pos 6). Tee äärde on ette nähtud 2,2m laiune kergliiklustee. Planeeritav juurdepääsutee on planeeritud ehitada asfaltkattega.

Planeeritava ala parkimine toimub kinnistu siseselt. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" normidele ja Rae valla üldplaneeringule. Detailplaneeringu lahendusega on planeeritud minimaalselt 2 parkimiskohta elamumaa krundi kohta.

4.5. Keskkonnatingimused

4.5.1. 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.

Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu elamu ehitamise üldnõudeid.

4.5.2. Avariolukorrad

Võimalikeks avariolukorrad alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariolukorrad 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 ehitusobjektil 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. Tänaval asub piirkonda teenindav töötav tuletõrjehüdrant.

4.5.3. Keskkonnatingimuste seadmine

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. Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõige 2 punktile 4 kaalus Rae vallavalitsus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja andis sellele eelhinnangu lähtudes detailplaneeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast vastavalt KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt (vt menetluskirjelduses - Rae Vallavalitsuse 20.09.2016 korraldus nr 1370 „Kopli küla Rootsi tee 2 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“ punkt 11)

Planeeritavaks tegevuseks keskkonnalubade taotlemise vajadus puudub.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele. Sadevesi juhitakse läbi sadeveekanalisatsiooni.

Detailplaneeringu ala paikneb vähese liiklusega Ülase ja Rootsi tee ääres, seega oluline liikluse müra alal puudub. Lisaks võimalikule liikluse mürale jääb planeeritav ala Tallinna Lennujaama lennuliikluse koridori alale.

Planeeritaval alal on liikluse müra vajadusel võimalik vähendada haljastusega või siseruumi müra eest kaitstes. Ette on nähtud moodustatavate kruntide Ülase tee poolsesse külge müra vastase meetmena haljastus. Lennuliiklusest tingitud müra on võimalik leevendada vaid siseruumides.

Siseruumide müra vähendamiseks saab kasutada hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid, tagades paremad elutingimused elu- ja magamistubades. Magamistoad tuleb planeerida kõrge müratasemega teest vastasküljele. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Soovitav on kasutada välispiirete projekteerimisel materjale, mille õhumüraindeks on vähemalt 40dB.

Vastavalt Sotsiaalministeeriumi määrusele 04.03.2002 nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmised“ ei tohi liiklusest (auto-, raudtee- ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus) põhjustatud müra eluruumides ületada päeval 40 dB (ööine norm magamisruumides 30dB). Silmas peetakse püsivat müra, mitte impulsshelitaset (ühikordne kõrge heli) (§6). Vastavalt Eesti Vabariigi Standardile „EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ peab normikohane uste ja akende helipidavuse näitaja olema 35 dB ehk välis- ja sisetingimustes mõõdetud samalaadse müra vahe ei tohi olla rohkem, kui 35 dB.



Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.märts 2002 määrusele nr 42 "Rahvatervise seaduse" § 8 lg 2 p 17 alusel.

4.5.4. Haljastus ja heakord

Kinnistul on olemasolev kõrg- ja madalhaljastus ümber olemasoleva eramu, mis on ette nähtud säilitada. Puude raiumine tuleb kooskõlastada valla keskkonnanõunikuga.

Elamukrundi iga 300m² kohta näha ette vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6m. Ülase tee äärde planeerida kõrghaljastus piki krundi piiri. 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.

Kruntide haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda. Teemaal sõidu- ja jalgteest vaba ala kaetakse muruga. Ülase tee äärde rajada elamumaa kruntide siseselt puudeallee.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" nõuetele.

4.5.5. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 11.03.2008 määrusele nr 79 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri" ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõtte leping. Olmeprügi kogumiskohtade asukohad on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri täpsed asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Biolagunevad jäätmed ette nähtud komposteerida. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud ala asub piirkonnas suhtes kõrgendikul, kus loomulik kalle on Rootsi tee poolt lõuna suunas. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad +41,79 m ja +40,13 m vahele, Lagedi-Aruküla-Peningi maantee ääres on maapinna absoluutne kõrgus ligikaudu +37.00m. Planeeritava põhihoone ±0.00 planeerida vahemikus +41.00....+42.00. Maapinda ei tohi tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu pinnast ning sademeveett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.



4.7. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Nõuded ja meetmed on määratud Majandus- ja taristuminister 02.06.2015 määrusele nr 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 "Ehitiste tuleohutus" osa 6-le "Tuletõrjeveree varustus" (EVS 812-6:2012).

Olemasolev tuletõrjehüdrant asub Ülase jaa Rootsi tee nurgal, millega on tagatud nõutud tulekustutusvee vajadus on 10l/s 3 tunni jooksul. Hüdrant asub planeeringualal olevast või planeeritavast hoonestustest maksimaalselt 150m kaugusel.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. TP-3 tuleohutus klassi kuuluvate ehitistevaheline minimaalne tuleohutuskuja on 8 m ja planeeringuga on see tagatud. Täpsemad tulekaitsenõuded määrata hoone ehitusprojektiga, lähtudes kehtivatest normidest. Hooned tuleb varustada suitsuanduritega.

4.8. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded

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

5. Tehnovõrkude lahendus

5.1. Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveelahendus

Vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on AS ELVESO poolt 21.10.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 135.

Veevarustus. AS ELVESO on nõus lubama Rootsi tee 2 kinnistu detailplaneeringu alale vett koguses kuni 2,0m³/d, 60,0 m³/kuus. Olemasoleva elamu pos 5 veevarustuse liitumispunktiks on olemasolev maakraan. Planeeritud kruntide pos 1-4 ühinemispunktid ühisveevärgiga on Rootsi teel ja Ülase teel paikneval olemasoleval ühisveetorustikul. Uus veetorustik on planeeritud Ülase teele piki transpordimaa serva. Kõik asfaltkatte all paiknevad ja ristuvad tehnotrassid paigaldada hülssidesse. Uus veetorustik on planeeritud jätkuvana lõunapool asuval Piiburi kinnistu detailplaneeringualale.

Planeeritud kinnistute tarbeks on planeeritud liitumispunktid (kummikiilsiidrid) kinnistute piiridest kuni 1m väljapoole. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0bar.



Veevarustuse kohta tuleb koostada eraldi projekt. Veetorustiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel.

Kanalisatsioon. AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett kuni 2,0m³/d, 60,0 m³/kuus. Olemasoleva elamu pos 5 reoveekanaliseerimise liitumispunktiks on olemasolev maakraan. Kuna Pos 5 liitumispunktiks on maakraan (surveliidumine), siis tuleb kinnistule planeerida reoveepumpla. . Planeeritud kruntide pos 1-4 ühinemispunkt ÜPK-1 ühiskanaliseerimisega asub Piiri tänaval. Planeeritav kanalisatsioonitorustik on iseoolne kuni Kopli 2 reoveepumplani, sealt alates on planeeritud survekanaliseerimisitorustik. Ühinemispunkt on määratud vastavalt tehniliste tingimuste lisas esitatule. Kopli 2 reoveepumplale on ette nähtud elektrienergiaga varustamiseks liitumiskilp alates olemasolevale 0,4kV õhuliini mastilt. Liitumiskilpidele peab olema tagatud juurdepääs.

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

Ühisveevärk ja ühiskanaliseerimine projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooniseadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, tee või kinnistule, kuid mitte sõidutee alla. Planeeritud tehnoorkudele (magistraalitorustikuga ühinemispunktist kuni tarbija liitumispunktini) on määratud kaitsevööndi 2+2m ulatuses servituudiala.

Detailplaneeringus on antud tehnoorkude põhimõtteline lahendus ning täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning sademeveelahenduse Piiri tn ÜPK-1-st ning Ülase teel rajab Piiburi kinnistu arendaja ning lahenduse alates Rootsi tee 2 kinnistust Rootsi tee 2 detailplaneeringuala arendaja. Rootsi tee 2 detailplaneeringu ala ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga varustamine on võimalik peale torustike projekteerimist ja väljaehitamist alates punktide ÜPK-1 ning ÜPV-1 – ÜPV-4.

Sademevesi. Planeeritava ala loomulik tuntav kalle on alates Rootsi teest lõunasuunas. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad +41,79 m ja +40,13 m vahele, Lagedi-Aruküla-Peningi maantee ääres on maapinna absoluutne kõrgus ligikaudu +37.00m. Planeeritud teemaale Ülase tee äärde on planeeritud kraav, mille ühenduskoht toimiva olemasoleva eelvoluga on Lagedi-Aruküla-Peningi maantee ääres olev sademeveekraav, kust vesi juhatakse lõpuks Pirita jõkke. Detailplaneeringu sademeveelahendus ühendatakse Piiburi kinnistu detailplaneeringualale ettenähtud sademevee lahendusega. Viimasega on ette nähtud Ülase tee rekonstrueerimine kuni Lagedi-Aruküla-Peningi maanteeeni.

Lisaks on võimalik teemaale planeeritud kraav ühendada põllukuivenduskraaviga Kangru kinnistul, mille kaudu on võimalik ühendada sademeveelahendus Künisaare kinnistu detailplaneeringualale planeeritud sademeveetrassiga.

Kinnistutele sadav katuse vihmavesi tuleb kokku koguda vihmaveerennide ja torudega ning krundile paigaldatavate drenaažitorustikega. Krundisisene drenaažitrass suunata Pos 1,2,3 ja 4 kruntide omavahelisele piirile paigaldatavasse drenaaži- või sademeveekanaliseerimisitrassi, mis suunata teemaale planeeritud sademevee nõvasse.

Arvutuslik vihmavee vooluhulk:



Valgala äravoolutegurid vastavalt pinnakatetele on madaltihehoonestusega ala 0.30, Arvutusvihma intensiivsus $q = 86.2$ l/s

Arvestades nimetatud näitajatega, on arvutuslik vooluhulk planeeringualalt:

$$Q = q \cdot k \cdot A$$

$$Q = 86,2 \cdot 0,3 \cdot 0,7 = 18 \text{ l/s}$$

5.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ Tehnilised tingimused detailplaneeringuks 06.10.2016 nr. 245140;

Planeeringu ala elektrienergiaga varustamine eramud 5x (3x25A) näha ette pos. 1, 2 ja 3 ehitatavatest liitumiskilpides olemasolevatel 0,4kV õhuliini mastidel ning pos.4 liitumiskilbist toitega projekteeritavalt 0,4kV kaabelliinilt toitega olemasolevalt 0,4kV õhuliinilt. Liitumiskilpidele peab olema tagatud juurdepääs. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Detailplaneeringus on reserveeritud maa-ala uue perspektiivsele maakaabelliinile piki Ülase ja Rootsi teed.

Kaabelliinide ja liitumiskilpide täpsed asukohad määratakse tööprojekti.

5.3. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia AS tehnilised tingimused nr 27742169.

Detailplaneeringus on reserveeritud maa-ala planeeritavatele elamutele sidekanalisatsioonitrassi ehituseks, nähes ette sidekanalitoruga sisestuse planeeritavatele elamumaa kruntidele alates olemasolevast kaablijaotuskapist LAG102, mis asub Rootsi ja Ülase tee ristil.

Olemasoleva maakaabaliitrassi mahamärkimine looduses tellida vajadusel Telia liinirajatiste järelevalvelt. Planeeritav sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest paigaldussügavusega sõidutee all on min 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Tööprojekti koostamisel võtta tehnilised tingimused planeeringualale sidekanalisatsiooni projekteerimiseks.

5.4. Soojavarustus

Lahendatakse planeeringualal lokaalselt.

6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires,



rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada
- üldine heakorrastus soodustab turvalisust
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

7. Elluviimise tegevuskava

- kruntide moodustamine;
- tehnovõrkude tehniliste tingimuste väljastamine;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ehitamine (võrgu valdaja poolt kuni liitumispunktini) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- pos 6 teemaa krundi üleandmine valla omandisse;
- moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine;
- ehitatud hoonetele kasutuslubade väljastamine.

Koostas:

Stina Metsis

Arhitekt, Kulden Grupp OÜ



IV Joonised

DP-01	Kontaktvööndi joonis	M 1:5000
DP-02	Tugiplaan	M 1:500
DP-03	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500
DP-04	Tehnovõrkude joonis	M 1:500
DP-05	Tehnovõrkude joonis	M 1:1000