

PLANEERINGU KOOSSEIS

Sisukord

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk.....	4
2. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.....	4
2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid.....	4
3. Olemasolev olukord.....	5
3.1. Asukoht ja maaomand.....	5
3.2. Hoonestus ja maastik.....	6
3.3. Piirangud.....	7
3.4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	7
4. Nõuded maa-ala planeerimiseks.....	8
4.1. Krundi jaotus ja ehitusõigus.....	8
4.2. Arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele.....	9
4.3. Ehitistevahelised kujad.....	12
4.4. Haljastus ja heakord.....	13
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	14
4.6. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	15
4.6.1. Veevarustus.....	15
4.6.2. Heitvee kanalisatsioon.....	16
4.6.3. Sademevee kanalisatsioon.....	16
4.6.4. Elektrivarustus.....	17
4.6.5. Sidevarustus.....	18
4.6.6. Soojavarustus.....	18
4.6.7. Välisvalgustus.....	18
4.6.8. Tehnovõrkude koondtabel.....	18
4.7. Tuleohutuse tagamine.....	19
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	19
4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	21

4.10. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	21
4.11. Servituutide vajaduse määramine.....	21
4.12. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	22
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	22
4.14. Planeeringu elluviimise võimalused.....	23
4.15. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	23
5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.....	24
JOONISED.....	27
1. Situatsiooniskeem M1:4000.....	28
2. Olemasolev olukord M1:1000.....	29
3. Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000.....	30
4. Põhijoonis M1:1000.....	31
5. Maakasutusplaan M1:1000.....	32
6. Tehnovõrgud M1:1000.....	33
7. Lõiked M1:200.....	34
8. Illustreeriv joonis.....	35

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 14.04.2009. a otsus nr 519 „Kopli küla Loo, Pärnamäe ja Mikku kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta osaliselt kinnistute olemasolevat maatulundusmaa sihtotstarve, moodustada elamumaa ja ärimaa sihtotstarbelised krundid, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada liikluskorraldus ning varustada krundid juurdepääsude ja tehnovõrkudega.

Detailplaneeringu eesmärk planeerida elamukrundid tiheasustusalana, on valla kehtivat üldplaneeringut¹ muutev, mille alusel on ala ette nähtud põllumajanduseks.

2. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid.

- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 1992. a);
- Rae valla koostamisel olev üldplaneering (järelvalvestaadiumis);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2008-2020;
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud 2003. a);
- Jõelähtme valla „Rebala muinsuskaitseala miljööväärtusega hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste määramine“ teemaplaneering (menetluses);
- Miku maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 29.03.2005. a nr 174, OÜ Disarek);
- Miku 1, Miku 2, Miku 3 kinnistute detailplaneering (kehtestatud 28.02.2007. a nr 161, AS EA Reng);
- Miku kinnistu detailplaneering (kehtestatud 30.11.2009 nr 26, OÜ Maaplaneeringud)
- Oja ja Allikate maaüksuste osa detailplaneering (kehtestatud 29.01.2008. a nr 308, OÜ Marksi Projekt);
- Katastriüksuste plaanid.
- Lähtetingimused Kopli küla Loo, Pärnamäe ja Mikku kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks. Kinnitatud Rae Vallavalitsuse 05.05.2009. a korraldusega nr 507

Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamisel on geodeetilise alusplaanina kasutatud ML Geodeesia OÜ poolt (litsents 598 MA) 2008. aasta detsembris koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr 63). Plaani koostas Madis Lemsalu.

¹ Rae valla üldplaneering (kehtestatud 1992)

3. Olemasolev olukord

3.1. Asukoht ja maaomand

Planeeringuala suurus on ca 13,2 ha ja see hõlmab kolme maaüksust (vt tabel 1, 2, 3).

Tabel 1. Andmed planeeringualal asuva Loo kinnistu kohta

Aadress	Rae vald, Kopli küla, Loo kü
Katastriüksuse tunnus	65301:013:0330
Planeeringu eelne pindala	6,43 ha
Planeeringu eelne maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Omanikud planeeringu algatamisel	Endel Loo, Ljudmilla Kovaltsjuk, Mihhail Snežitski, Julia Pihlak, Oleg Pihlak, Jüri Verbulski, Tatjana Verbulskaia

Tabel 2. Andmed planeeringualal asuva Pärnamäe kinnistu kohta

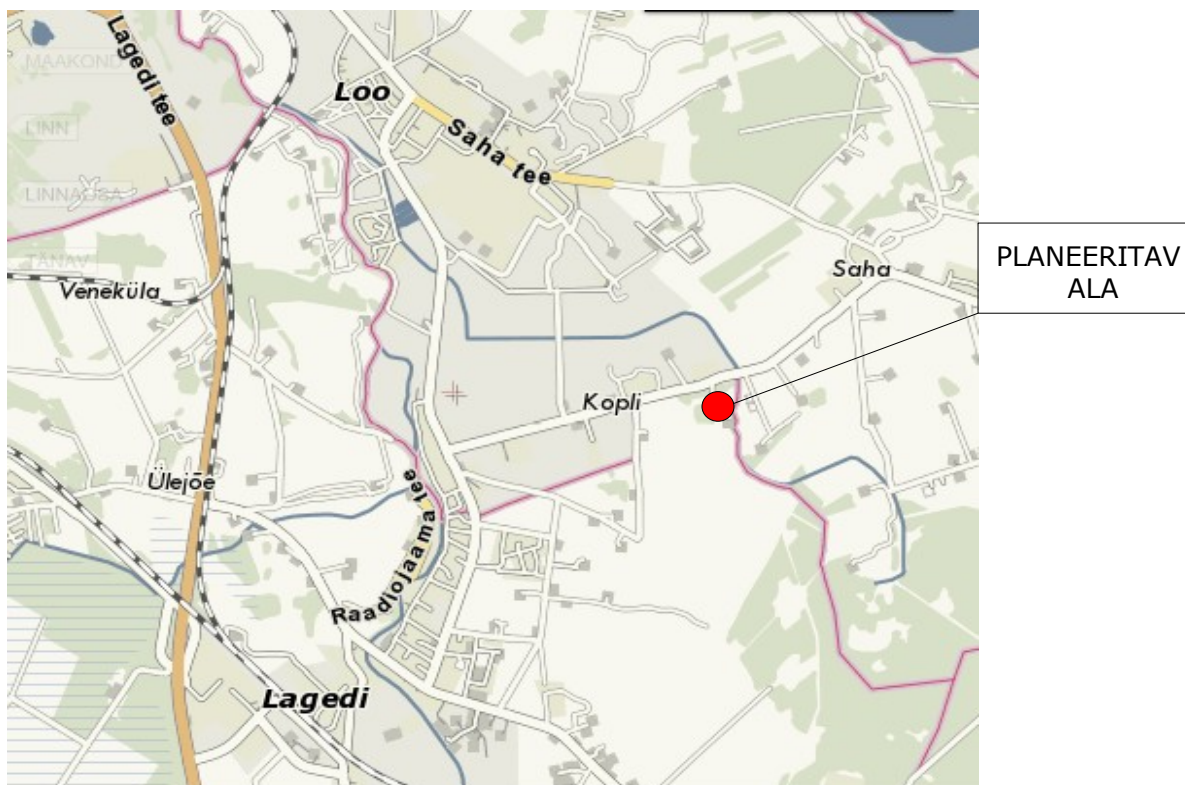
Aadress	Rae vald, Kopli küla, Pärnamäe kü
Katastriüksuse tunnus	65301:013:0710
Planeeringu eelne pindala	3,45 ha
Planeeringu eelne maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Omanik planeeringu algatamisel	Evi Pöldma

Tabel 3. Andmed planeeringualal asuva Mikku kinnistu kohta

Aadress	Rae vald, Kopli küla, Mikku kü
Katastriüksuse tunnus	65301:013:0056
Planeeringu eelne pindala	3,31 ha
Planeeringu eelne maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Omanik planeeringu algatamisel	Marko Petron

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Rae vallas Kopli külas T-11302 Lagedi-Kostivere riigimaantee ääres (vt joonis 1).

Planeeringuala hõlmab tervikuna Loo, Pärnamäe ja Mikku maaüksust. Lisaks ulatub planeeringualasse osa Lagedi-Kostivere riigimaanteest. Lähiala kaasamine on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Mikku maaüksuse omanik loobus detailplaneeringu koostamise ettepanekust ning selle kinnistu sihtotstarve säilib maatulundusmaana.



Joonis 1. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Rae vallas

Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala määratud põllumajandusliku kasutusega maa-alaks, mille järgi võib alale ehitada hajaasustusega elamuid ja nendega liituvaid tootmis- ning laohooneid.

Rae valla koostamisel oleva üldplaneeringu järgi on Loo ja Mikku maaüksustel tegemist maatulundusmaaga ning Pärnamäe kinnistule ette nähtud tootmis- ja ärimaa segafunktsioon.

3.2. Hoonestus ja maastik

Loo ja Pärnamäe kinnistud on hoonestamata. Mikku kinnistu põhjaosas asub olemasolev üksikmajapidamine eluhoone ja abihoonega, ehitistealune maa kokku on 159 m². Kinnistust moodustab 2,27 ha haritav maa, 6,33 ha looduslik rohumaa, 0,16 ha õuema ja 4,4 ha muu maa. Loo kinnistut katab ligikaudu pooles ulatuses lehtpuuharvik-põõsastik, lõunapoolses osas on tegemist põllumaaga. Pärnamäe maaüksusel domineerib looduslik rohumaa kohatise põõsaharvikuga, Mikku kinnistul põllumaat.

Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele toimub planeeringuala põhjapiiril asuvalt Lagedi-Kostivere kõrvalmaanteelt (T-11302) läbi Jõelähtme valla territooriumi. Pärnamäe kinnistut läbib kruusakattega tee teenindab Mikku kinnistu majapidamist. Sissesõidutee ääres ja Mikku kinnistu põhjapiiril olevad kraavid on ühenduses Saha peakraaviga planeeringuala idapiiril, mida mööda kulgeb ühtlasi Rae ja Jõelähtme valla piir. Kraav paikneb ka Pärnamäe kinnistu põõsaharvikuga kaetud alal ning maaüksuse kirdenurgas asub kiviaed. Vastavalt menetluses olevale valla üldplaneeringule loetakse kiviaedu üksikobjektina miljööväärtuslikuks ning need tuleb säilitada.

Mööda Saha peakraavi kulgeb ka Rae valla ja Rebala muinsuskaitseala (reg nr 27015) piir. Pärnamäe ja Mikku kinnistuid eraldab kõrge okaspuuhekk ning sissesõiduteeäärse kraavi lõpetusele on istutatud paplirida.

Loo kinnistu loodenurgas asub kaitsealune kultusekivi, edelanurka läbib 110 kV õhuliin. Maaüksuse keskosas paiknevad betoonpostid, millele elektriliini paigaldatud ei ole.

Planeeringuala maapind on suhteliselt tasane ning langeb Lagedi-Kostivere maantee poolt Saha peakraavi suunas. Maapinna absoluutkõrguste vahemik on ca 2,5 meetrit.

Planeeritavate maaüksuste piirinaabrid, katastriüksuse tunnus, pindala ja maakasutuse sihtotstarve on toodud planeeringu joonisel nr 2.

Planeeritav ala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks maakasutuse kitsendusi.

3.3. Piirangud

Planeeringualal esinevad ja ulatuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- ▶ kaitsealune kultusekivi (kultuurimälestise reg nr 18770) – kaitsevöönd 50 m;
- ▶ T-11302 Lagedi-Kostivere riigimaantee – teekaitsevöönd 50 m,
sanitaarkaitsevöönd 60 m;
- ▶ Saha peakraav – kallasrada 4 m,
veekaitsevöönd 10m,
ehituskeeluvöönd 25 m,
piiranguvöönd 50 m;
- ▶ 110 kV elektriliin – kaitsevöönd 25 m mõlemale poole liini telge;
- ▶ 0,4 kV elektriliin – kaitsevöönd 2 m (Mikku kinnistul)

Kinnismälestise kaitsevööndis lubatavad tegevused on reguleeritud muinsuskaitseadusega.

3.4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav maa-ala asub Rae valla põhjaosas Kopli külas. Planeeringualast ida- ja kirdepool, Jõelähtme valla territooriumil asub Rebala muinsuskaitseala, millele on planeeritud elamualad 2-korruseliste hoonetega. Planeeringualast loodesse on samuti varasemalt planeeritud elamupiirkond valdavalt 2-korruseliste paarismajadega. Need on kompaktse hoonestusega piirkonnad, kus elamumaa kinnistute suurused jäävad peamiselt vahemikku 3000 – 5000 m². Hoonete paigutus naaberkruntide planeeringus on hoonestusala sees jäetud valdavalt vabaks.

Kontaktvööndi eluhoonetele on iseloomulikud viilkatused. Välisviimistluse materjalidena kasutatakse puitu ja looduslikku kivi või nende kombineeritud lahendusi ning naturaalses toonis krohvi.

Planeeritava ala lähiümbrus on peamiselt kõrghaljastusest. Planeeringualast põhjas, üle Lagedi-Kostivere maantee, asub põllumaal tootmismaa kinnistu (AS Talleggi tõukanala). Põllumaa osakaal on suurem ka planeeringualast läänes. Lõunapool paikneb maaparandussüsteemiga maatulundusmaa.

Planeeringuala lähiümbruses puuduvad olulised looduskaitseobjektid ja rekreatsioonialad. Samuti jääb ala koostamisel oleva üldplaneeringu järgi rohevõrgustikust välja.

Osaliselt on planeeringuala piirkond mõjutatav Rae valla loodeosas paiknevast Tallinna lennuväljast ja lennuliiklusest. Rae valla kohale ulatuvad lennukite maandumis- ja tõusuringid toovad kaasa müra ja õhusaaste. Arendatavas piirkonnas on mõõdetud lennuvälja müra tugevuseks päeval ~45 dB ning öösel ~40 dB, mis on madalam Kopli küla suurematel elamualadel olevast mürast. Antud müratasemed on madalamad ka müra taotlustasemetest uuetel planeeritavatel aladel lähtudes Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“¹. Taotlustaseme arvsuurused II kategooria aladel (elamualad) on päeval 55 dB ning öösel 45 dB. Lisaks kaasneb lennuväljaga suurõnnetuse oht.

Piirkond omab head transpordiühendust Lagedi-Kostivere maantee kaudu.

Detailplaneeringuala kontaktvööndis asuvad suhteliselt väikeste kruntidega elamumaad (valdavalt 3000-5000 m²), mistõttu on sobilik tiheasustusala ja põllumaade vahele luua sujuv üleminek suuremate kinnistute kavandamisega. Uue tiheasustusala loomisel pööratakse rõhku täiendava haljastuse rajamisele ja olemasoleva võimalikult maksimaalsele säilitamisele.

4. Nõuded maa-ala planeerimiseks

4.1. Krundi jaotus ja ehitusõigus

Planeeringualal asuvad Loo ja Pärnamäe maaüksused on jagatud 17 krundiks. Loo maaüksus on jagatud kümneks elumumaa sihtotstarbega krundiks (pos 3 - 12) suurusega 5000 m², üheks ärimaa (pos 2, 3252 m²) ning üheks üldkasutatava maa krundiks (pos 1, 5374 m²). Pärnamäe maaüksuse põhjaosa on määratud ärimaa sihtotstarbega krundiks (pos 16, 12828 m²), millest lõunapoole on kavandatud kolm (pos 13 – 15) 5071-7823 m² suurust elumumaa krunti. Kavandatud Loo ja Pärnamäe kinnistuid poolitab transpordimaa krunt (pos 17, 8060 m²) (vt joonis nr 5).

Planeeringu lahenduses ei ole ette nähtud Mikku maaüksuse kruntimist, kuid on näidatud sõidutee ulatuvus antud kinnistule, mistõttu on vajalik Mikku maaüksusele seada planeeritud tee ulatuses juurdepääsuservituut (vt joonis nr 5).

Detailplaneeringu lahenduses on ärimaa sihtotstarbega krundid (pos 2 ja 16) planeeritud riigimaantee äärde, kus need on logistiliselt hästi ligipääsetavad ning ärihooned on ka kõrgema lubatud ekvivalentse müratasemega hoone kui elamud.

Maantee ja elumumaade vahele on puhveralana kavandatud üldkasutatava maa krunt (pos 1), kus asub kaitsealune kultuskivi. Samaaegselt toimib krunt haljasalana ning olemasoleva haljastuse säilitamise ja täiendava rajamisega tõstab planeeringuala keskkonna väärtust.

¹ Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid. Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 (RTL, 14.03.2002, 38, 511)

Planeeritud kruntide pindalad, maakasutuse sihtotstarbed, hoonestusala ja ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 ja 5.

Planeeringuga on elamumaadele lubatud kuni kolme hoone püstitamine (1 põhihoone ja 2 kõrvalhoonet), ärimaale üks hoone. Väljapoole planeeritud hoonestusala ei ole lubatud ehitada ka väikeehitisi, mille ehitisealune pindala jääb alla 20 m².

4.2. Arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele

Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud piirkonnas tekkinud hoonestusega ja sinna varem planeeritud hoonete nõuetega (Jõelähtme valla territooriumil). Alale luuakse ühtne ja tervikliku hoonestuslahendusega elamupiirkond. Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Uushoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne ja heatasemeline ning piirkonda sobiv ehk arvestama Rebala muinsuskaitseala piirkonna miljööga ja selle alla kuuluva Saha kabeliga, mis asub planeeringualast kirdes.

Ärihoonete korruselisuseks on määratud kaks, teise korruse pind võib moodustada kuni 50% esimese korruse pindalast. Hoone lubatud kõrgus planeeritud maapinnast on 8 m, madalamal hooneosal kuni 5 m. Hoonete kõrgema mahu asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus. Ärihoonete arhitektuurne lahendus peab sobima piirkonna ja planeeritud elamualaga.

Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahenduse ja välisilmega. Välisviimistluses eelistada pastelseid ja sooje toone. Abihoone ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga.

Hoonete projekteerimisel mitte kasutada imiteerivaid materjale.

Ühe elamukrundi hoonete katuseharjajooned peavad olema omavahel ja krundi teepoolset piiret arvestades kas paralleelsed või risti. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole.

Olulised arhitektuurinõuded on toodud tabelites 4-6.

Tabel 4. Arhitektuuri- ja ehituslikud nõuded

Pos nr	POS 3-15
Krundi kasutamise sihtotstarve	001; E - elamumaa
Suurim lubatud hoonete arv krundil	3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)
Hoonete lubatud kasutamise otstarbed	11101 – üksikelamu; 12744 - majapidamisabihoone (kuur, individuaalgaraaž, saun)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	250 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	põhihoonel 8 m abihooone(te)l 4 m
Elamu lubatud räästa kõrgus	3-4 m
Suurim lubatud korruselisus	põhihoonel 2 (põhikorrus + katusekorrus) abihoonel 1
Lubatud välisviimistluse materjalid	Eelistada puitvoodrit, mida võib kombineerida mõne loodusliku materjaliga (tellis, krohv, kivi). Krohv kombineerida puiduga, kus puidu osakaal on vähemalt 50% fassaadi pinnast, et tagada külamiljöö.
Lubatud katuse kuju	viilkatus
Lubatud katusekallete vahemik	30°-45° väiksemate kalletega võivad olla üksnes hoone katuse väiksemad osad, nt varikatus
Lubatud katusekatte materjalid	katusekivi, sindelkatus, profiilplekk
Lubatud katusekatte värv	Tume (must, tumehall, tumepruun)
Hoone katuse harjajaoon	Paralleelne või risti teepoolse planeeritud piirdeaiaga
Tulepüsimisklass	TP3
+/- 0.00	Lahendatakse hoonete projekteerimise käigus
Piirded	Teepoolsete piiretena on lubatud kasutada puitlippaedu (rõhtsate lippidega) kõrgusega 1,20 (asukoht vt joonis nr 4). Kruntide pos 13 ja 14 peakraavi poolne piire peab olema kraavist vähemalt 4 m kaugusel. Kruntide vahel lubatud võrkaed koos hekkiga

Tabel 5. Arhitektuuri- ja ehituslikud nõuded

Pos nr	POS 2
Krundi kasutamise sihtotstarve	002; Ä - ärimaa
Suurim lubatud hoonete arv krundil	1
Hoonete lubatud kasutamise otstarbed	12130 – toitlustushooned; 12201 – büroohoone; 12310 – jaekaubandushooned
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	550 m ² (teise korruse pind võib moodustada kuni 50% esimese korruse pindalast)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	8 m, madalamal hooneosal kuni 5 m
Suurim lubatud korruselisus	2
Lubatud välisviimistluse materjalid	Looduslik kivi, puit, klaas, naturaalses toonis krohv
Lubatud katuse kuju	lamekatuse, viilkatus
Lubatud katusekallete vahemik	0°-30°
Lubatud katusekatte materjalid	Katusekivi, profiilplekk
Hoone katuse harjajaoon	Paralleelne või risti planeeritud sõiduteega
Tulepüsivusklass	TP1
+/- 0.00	Lahendatakse hoone projekteerimise käigus
Piirded	Piirdeaeda ei planeerita.

Tabel 6. Arhitektuuri- ja ehituslikud nõuded

Pos nr	POS 16
Krundi kasutamise sihtotstarve	002; Ä – ärimaa
Suurim lubatud hoonete arv krundil	1
Hoonete lubatud kasutamise otstarbed	12130 – toitlustushooned; 12201 – büroohoone; 12310 - jaekaubandushooned
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	1200 m ² (teise korruse pind võib moodustada kuni 50% esimese korruse pindalast)
Hoonete suurim lubatud kõrgusmaapinnast	8 m, madalamal hooneosal kuni 5 m
Suurim lubatud korruselisus	2
Lubatud välisviimistluse materjalid	Looduslik kivi, puit, klaas, naturaalses toonis krohv
Lubatud katuse kuju	Lamekatuse, viilkatus
Lubatud katusekallete vahemik	0°-30°
Lubatud katusekatte materjalid	Katusekivi, profiilplekk
Hoone katuse harjajaoon	Paralleelne või risti planeeritud sõiduteega
Tulepüsisivusklass	TP1
+/- 0.00	Lahendatakse hoone projekteerimise käigus
Piirded	Piirdeaeda ei planeerita.

4.3. Ehitistevahelised kujad

Hoonetevahelise tuleohutusküja laiuseks sätestab Vabariigi Valitsuse määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusenõuded“¹ 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsisivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutusküja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringuga planeeritud üksikelanute madalaim tulepüsisivusklass on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsisivusklassiga hooned. Pos 2 ja Pos 16 hoonetele on ette nähtud TP1 tulepüsisivusklass.

Naaberkruntide hooned on planeeritud teineteisest kaugemale kui 8 meetrit (vt joonis nr 4).

¹ Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusenõuded. Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 (RTI, 09.11.2004, 75, 525; 2007, 53, 357)

4.4. Haljastus ja heakord

Arvestades kontaktvööndi suhteliselt lageda alaga, on haljastuse hulk planeeringualal küllaltki rahuldav. Kõrghaljastuse osakaal on keskmine, domineerib põõsarinne, ülejäänud ala moodustab rohu- ja põllumaa (vt joonis nr 2).

Maanteelt lähtuvate heitgaaside, müra eest kaitsmiseks ning olemasolevate farmide mõju vähendamiseks on maantee äärsete äri- ja üldkasutatava maa kruntidele ettenähtud täiendava kõrghaljastuse rajamine. Istutada tuleb ka põõsaid ja madalaid okaspuid (nt mägimänd), mis moodustavad roheline elavamüüri inimese kõrguselt. Rahulikuma ja väärtuslikuma elukeskkonna loomiseks on täiendav kõrghaljastusvöönd ette nähtud ka elamu- ning ärimaade vahele.

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada, seda eelkõige Saha peakraavi ääres. Tee kaitsevööndisse jääval pos 16 krundil on haljastuse kohustuslik osakaal krundi pindalast minimaalselt 30%, pos 2 krundil 20%. Riigimaanteest kaugemate kruntide maanteepoolsed osad on samuti ette nähtud haljastada.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastuvad joonisel nr 4. Lisahaljastus lahendatakse haljastusprojektiga igal krundil eraldi.

Krundile haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud;
- krundi iga 200 m² kohta ette näha vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 10 m;
- haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku, taimed peavad omavahel kokku sobima;
- krundid peavad olema haljastatud vähemalt 70% ulatuses, millest vähemalt 50% arvestada kõrghaljastusena;
- krundi haljastamisel on soovitav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid;
- kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega, haljastamisel ei tohi kõrghaljastust istutada kahe meetri ulatuses kummalegi poole tehnovõrgust;
- puid võib ette näha ka planeeritud hoonestusalale, kui on teada täpsed hoonete parameetrid ja paiknemine;
- kõrghaljastuse istutamisel hoone vahetusse lähedusse on soovitav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

Kruntide jäätmete kogumise korraldab iga krundi valdaja eraldi. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatisi ja tegevusi. Kinnistutel tekkivad olmejäätmed tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis paigutatakse juurdepääsuteede lähiste. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Orgaanilised jäätmed on soovitav komposteerida elamukrundil kinnises komposteris. Prügikonteineri paiknemine

määratakse vastavalt ehitusprojektile iga elamu juures eraldi ning selle asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringuala põhjapiiril asub Lagedi-Kostivere kõrvalmaantee (T-11302), mis on klassita mustkattega maantee, liiklussagedusega 200-500 a/ööp.¹ Riigimaantee kaitsevöönd on 50 m äärmise sõiduraja teljest.² Klassita maantee puhul võib arvestada V klassi maantee sanitaarkaitsevööndi ulatusega, mis on 60 m sõidutee servast³ (vt joonis nr 4).

Juurdepääsu planeerimisel on ära kasutatud olemasolevat mahasõitu Lagedi-Kostivere maanteelt Jõelähtme valla territooriumil. Täiendavaid mahasõite maanteelt ei ole lubatud. Juurdepääsutee on ettenähtud avalikult kasutatava kahesuunalise erateena eraldi transpordimaa krundil (pos 17) (vt joonis nr 4). Teekaitsevööndit sõiduteele ei ole määratud.

Planeeritud sõidutee ulatub Mikku kinnistule ning teenindab sealset olemasolevat majapidamist ning kolme hargneva tupikteena planeeritavaid elamukrunte. Osaliselt on vajalik sõiduteele määrata Loo maaüksuse lõunapoolsetele elamukruntidele läbisõitu tagav teeservituut Mikku kinnistu ulatuses.

Planeeringuala sisene keskne sõidutee on kavandatud äärekividega, asfaltkattega ning 5,6 m laiune. Tee ühte serva on ette nähtud 2 m laiune kõnnitee. Tee laiuse määramisel on lähtutud Eesti Standardist (EVS 843:2003 Linnatänavad), kus liiklussagedusega 25-100 a/h ning projektkiirusega 40 km/h on hea projekteerimise lähtetaseme puhul sõidutee laius 5,6 meetrit. Teekoridori laiuseks on planeeritud 12,5 m.

Planeeritava ala põhjapoolses osas asuvad tupikteed on kavandatud äärekividega, asfaltkattega ning 4,6 m laiusena. Lähtudes standarstist ja väiksemast liiklussagedusest ei ole tee serva kõnniteed ettenähtud. Tee laiuse määramisel on lähtutud liiklussagedusest kuni 25 a/h, mille puhul hea projekteerimise lähtetasemel on sõidutee laius 4,5 m. Teekoridori laiuseks on planeeritud 10,6 m.

Juurdepääsuteede ristprofiilid on toodud koos tehnoorkude paiknemisega joonisel nr 7.

Lagedi-Kostivere maantee äärde on ette nähtud 2,5 meetri laiune kergliiklustee, mis perspektiivis peaks ühendama elamukvartaleid Jõelähtme ja Rae valla vahel ning olema ühenduses planeeringualast läänepool asuva Linnu tee äärde kavandatava kergliiklusteega. Kergliiklustee eraldatakse sõiduteest kaitsepiiridega.

Sõiduautode parkimine on lahendatud krundisiseselt vastavalt kehtivatele normatiividele. Minimaalne kruntide parkimiskohtade arv on toodud tabelis nr 7 vastavalt Eesti Standardile (EVS 843:2003 „Linnatänavad“). Joonisel nr 4 näidatud parkimiskohtade paiknemine on tinglik. Ärimaa kruntidel (pos 2 ja pos 16) täpsustatakse parkimiskohtade arv projekteerimise käigus hoone kasutamise funktsioonist lähtuvalt.

1 Maa-ameti kogulehekülj. Maanteeameti rakendus. <http://www.maaamet.ee> (01.07.2010)

2 Teeseadus (RT I **1999**, 26, 377; 93, 831; **2001**, 43, 241; 50, 283; 93, 565; **2002**, 41, 249; 47, 297; 53, 336; 61, 375; 63, 387; **2003**, 79, 530; 88, 594; **2004**, 84, 569; **2005**, 11, 44; 40, 312; 61, 479; **2006**, 30, 232; **2007**, 14, 70; 15, 76; 63, 398; 66, 408; **2008**, 56, 314; **2009**, 15, 93; 25, 150; 28, 170; 39, 262; 62, 405)

3 Tee projekteerimise normid ja nõuded. Vastu võetud teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrusega nr 55 (RTL **2000**, 23, 303; **2004**, 65, 1088)

Tabel 7. Parkimiskohtade arv

<i>Pos nr</i>	<i>Hoone lubatud kasutamise otstarve</i>	<i>Maksimaalne suletud brutopind, m²</i>	<i>Parkimisnormatiiv 1pk/suletud brutopinna m² kohta</i>	<i>Normatiivne / planeeritud parkimis-kohtade arv</i>
Pos 3-15	üksikelamu	-	elanikele 1-2, külalistele 1	2-3 / 3
Pos 2	Jaekaubandushooned Toitlustushooned Büroohoone	825	1/50* 1/100 1/50	16,5 / 17
Pos 16	Jaekaubandushooned Toitlustushooned Büroohoone	1800	1/50* 1/100 1/50	36 / 36

* Parkimiskohtade arvutuses on lähtutud parkimisnormatiivist millega kaasneb suurim vajalik parkimiskohtade arv, sest hetkel ei ole teada täpseid funktsioone.

Kahesuunaliste tänavate ristmikud on planeeritud peatee-kõrvaltee „anna teed“ põhimõttel. Ristmikele on kantud nähtavuskolmnurgad, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m (vt joonis nr 4).

Liikluskorralduse ja juurdepääsu põhimõtted on toodud joonisel nr 4.

4.6. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

4.6.1. Veevarustus

Olemasolev olukord

Planeeritaval alal puudub veevarustus.

Planeeritav lahendus

Krundi veevarustus lahendatakse vastavalt Loo Vesi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringule nr 85, 04.08.2009. a.

Veevarustuse lahendamisel on aluseks võetud Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava, kus on ettenähtud ühendada Loo, Pärnamäe ja Mikku kinnistute detailplaneeringuga planeeritavad krundid Saha-Loo ühisveevärgiga.

Veevarustus on lahendatud väljavõttena Jõelähtme valla Loo aleviku Kostivere tee 15 kinnistut varustavast veetrassist. Veetrass on planeeritud transpordimaale sõidutee serva. Veetorustik on planeeritud tuletõrjehüdrantide ulatuses ringvõrguna (vt joonis nr 6). Lubatud maksimaalne ööpäevane veetarbimine kogu planeeritaval alal kokku on kuni 12 m³/d.

Veetorustikud projekteerida plastist joogiveetorust. Liitumispunktid on planeeritud igale krundile eraldi krundipiirist kuni 1 meetri kaugusele. Liitumispunkti näha ette sulgarmatuur.

Veetorustikud kuni liitumispunktideni kaasaarvatult anda peale kasutusloa saamist tasuta üle Loo Vesi OÜ-le.

4.6.2. Heitvee kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Planeeritaval alal puudub heitvee kanalisatsioon.

Planeeritav lahendus

Krundi heitvee kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Loo Vesi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringule nr 85, 04.08.2009. a.

Heitvee kanalisatsiooni lahendamisel on aluseks võetud Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava, kus on ettenähtud ühendada Loo, Pärnamäe ja Mikku kinnistute detailplaneeringuga planeeritavad krundid Saha-Loo ühisveevärgiga ning sellest lähtuvalt ka ühiskanalisatsiooni võrguga.

Transpordimaale sõidutee serva on planeeritud iseoolne ja survekanalisatsioonitorustik. Planeeritava ala reljeefist lähtuvalt on ettenähtud kolme reoveepumpla vajadus (kruntide pos 5, 9 ja 13 lähistel). Krundi pos 9 lähiste planeeritud reoveepumpla pumpab kogu planeeritava ala heitvee Lagedi-Kostivere maantee äärde perspektiivsesse kanalisatsiooni trassi, mis suubub Mikku maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud 29.03.2005 nr 174) planeeritud kanalisatsiooni trassi (vt joonis nr 6).

Reoveepumplal, mille vooluhulk on kuni 10 m³/d, on kuja 10 m. Kui vooluhulk on üle 10 m³/d peab kuja olema 20 m. Lubatud maksimaalne ööpäevane heitveehulk kogu planeeritaval alal kokku on kuni 12 m³/d. Heitvee vooluhulk täpsustatakse projekteerimise käigus.

Kanalisatsioonitorustike liitumispunktid määratakse projekteerimise käigus.

Kanalisatsioonitorustikud liitumiskaevudeni kaasaarvatult anda peale kasutusloa saamist tasuta üle Loo Vesi OÜ-le.

Kuni ühiskanalisatsiooni valmimiseni on lubatud kasutada nõuetekohaseid reoveekogumismahuteid. Tehnovõrkude joonisel (vt joonis nr 6) on ära toodu mahutite tinglikud paiknemiskohad.

4.6.3. Sademevee kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Planeeritaval alal olemasoleva sissesõidutee ääres ning Pärnamäe ja Mikku kinnistu põhjapiiril asuvad olemasolevad kraavid on ühenduses Saha peakraaviga planeeringuala idapiiril (vt joonis nr 2).

Planeeritav lahendus

Planeeritava maa-ala sademevee kanalisatsioon lahendamisel on lähtutud Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavast, kus on Saha peakraav näidatud sademevee kraavina.

Kruntide sademeveed on ettenähtud juhtida kruntide piirile planeeritud kraavidesse, mis suubuvad olemasolevasse kraavi Mikku kinnistul, mis on ühendatud Saha peakraaviga.

Kruntidel, kus asuvad olemasolevad kraavid, või mille piiril asub Saha peakraav, juhtida sademeveed olemasolevatesse kraavidesse (vt joonis nr 4).

Kõvakattega pindadelt, sealhulgas parklatelt ärajuhitav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2001. a määrusega nr 269¹ kehtestatud nõuetele. Ärimaa kruntide parklatest tulev sademevesi tuleb enne ära juhtimist puhastada õlipüüduriga. Sademevee puhastamiseks on planeeritud õlipüüdurid joonisel näidatud kohtadesse (vt joonis 6). Elamumaa kruntide parkimisaladelt ärajuhitav sademevesi ei vaja puhastamist.

4.6.4. Elektrivarustus

Olemasolev olukord

Loo ja Pärnamäe kinnistul puudub elektrivarustus. Mikku kinnistul on elektrivarustus olemas. Loo kinnistu edelanurka läbib 110 kV õhuliin. Maaüksuse keskosas paiknevad betoonpostid, millele elektriliini paigaldatud ei ole (vt joonis nr 2).

Planeeritav lahendus

Loo ja Pärnamäe kinnistule planeeritud elamu- ja ärimaa krundid pos 2 – 6 ning pos 13 – 16 asuvad AS Loo Elektri võrgu territooriumil. Mikku kinnistu ning Loo kinnistule planeeritud elamumaa krundid pos 7 – 12 asuvad OÜ Eesti Energia Jaotusvõrgu territooriumil.

AS Loo Elekter

Kruntide pos 2 – 6 ning 13 - 16 elektrivarustuse lahendamisel on lähtutud AS Loo Elekter elektrivarustuse tehnilistest eeltingimustest nr 16-2009, väljastatud 03.08.2009.

Tarbijate toide on võetud 0,4 kV kaablitega Tõukanalate 2 ajajaamast (24504:002:0159). Kruntide vahelise transpordimaa krundile on ettenähtud 0,4 kV kaabli trassikoridorid ringtoite võimalusega. Elamukruntidele on ettenähtud üks transiitkilp ning kaks liitumiskilpi vastavalt kolme ja nelja arvestiga (vt joonis nr 6).

Ärimaa kruntidele on ettenähtud sõltumatud toited alajaamast (vt joonis nr 6).

OÜ Eesti Energia Jaotusvõrk

Kruntide pos 7 – 12 elektrivarustuse lahendamisel on lähtutud OÜ Eesti Energia Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 164482, väljastatud 09.07.2009.

Kruntide pos 7 – 12 elektrivarustamine on planeeritud ehitatavast „Jänesekapsa“ alajaama 0,4 kV vabalt fiidrilts maakaabelliiniga (vt joonis nr 6).

Transpordimaale on planeeritud transiitkilp ning kaks liitumiskilpi vastavalt kahe ja nelja arvestiga (vt joonis nr 6).

Mikku kinnistu elektrivarustus on planeeritud ümberühendada „Jänesekapsa“ alajaamast tulevale kaabelliinile. Ette on nähtud olemasoleva õhuliini demontaaž mastide nr 8 kuni 15 osas (vt joonis nr 6).

¹ Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord. Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrus nr 269 (RTI 2001, 69, 424; 2003, 83, 565; 2006, 10, 67; 2009, 7, 47)

4.6.5. Sidevarustus**Olemasolev olukord**

Planeeritaval alal puudub sidevarustus.

Planeeritav lahendus

Sidevarustuse maakaablite paigaldamist ei ole planeeritud. Sidevarustus lahendada mobiilside kaudu.

4.6.6. Soojavarustus**Olemasolev olukord**

Planeeritaval alal puudub ühendus soojatorustikuga.

Planeeritav lahendus

Hoonete kütmine lahendada lokaalset. Kütteliigi valik täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus.

4.6.7. Välisvalgustus**Olemasolev olukord**

Planeeritav maa-alal puudub välisvalgustus.

Planeeritav lahendus

Sõidutee välisvalgustus on planeeritud kogu alal ühiselt toitega Tõukanalate 2 alajaamast. Transpordimaa krundile (pos 17) on planeeritud eraldi liitumiskilp välisvalgustuse tarbeks (vt joonis nr 6).

Välisvalgustite täpne paiknemine ja kõrgus lahendatakse projekteerimise käigus.

Elamukruntidel õuealade valgustamisel soovitatavalt kasutada liikumisanduritega valgusteid.

4.6.8. Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrkude koondtabelisse on kantud planeeritava ala piirides asuvate olemasolevate ja planeeritavate ning väljaspool asuvate planeeritavate trasside pikkused meetrites. Tehnovõrkude pikkused täpsustatakse projekteerimise käigus.

Tabel 8. Tehnovõrkude koondtabel

	<i>Olemasolev planeeritaval alal</i>	<i>Planeeritav planeeritaval alal</i>	<i>Planeeritav väljaspool planeeritavat ala</i>
Veetorustik	-	1023	344
Tuletõrjehüdrant		2 tk	-
Kanaliseerimisvõrk		15 tk	-
Heitvete isevooline kanal	-	578	203

	<i>Olemasolev planeeritaval alal</i>	<i>Planeeritav planeeritaval alal</i>	<i>Planeeritav väljaspool planeeritavat ala</i>
Heitvete survekanal	-	529	7
Reovee pumpla	-	3 tk	-
Sademeveekanal	-	85	-
Õlipüüdur	-	2 tk	-
Elektri madalpinge kaabelliin (Loo Elekter)	-	2 x 262 + 273	2 x 456
Elektri madalpinge kaabelliin (Eesti Energia)	-	2 x 304 + 314	2 x 297
Välisvalgustuse kaabelliin	-	782	152
110 kV õhuliin	34	-	-

4.7. Tuleohutuse tagamine

Detailplaneeringuga planeeritud üksikelanute madalaim tulepüsivusklass on TP3. Pos 2 ja Pos 16 hoonetele on ette nähtud TP1 tulepüsivusklass.

Elamumaa kruntide hoonestusalade vaheline minimaalne kaugus on 14 meetrit. Äri- ja elamumaa kruntide hoonestusalade vaheline minimaalne kaugus on 29 meetrit (vt joonis nr 4).

Tuletõrjeveevarustuse lahendamiseks on planeeritud veetrassile tuletõrjehüdrandid. Veetrass on hüdrantide paiknemise ulatuses planeeritud ringvõrguna (vt joonis nr 6). Hüdrantide teenindusraadiuseks on arvestatud 200 m. Tuletõrjehüdrandi asukohta peab tähistama nõuetekohane viit.

Tuletõrje kustutusvee normvooluhulk on 15 l/s.

4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeritava maa-alal ei asu looduskaitse aluseid objekte.

Planeeritavale maa-alale ei planeerita hooneid ega tegevust, millega kaasneb oluline keskkonnamõju.

Menetlevast Rae valla üldplaneeringust lähtuvalt asub planeeritav ala olemasolevate farmide mõjupiirkonnas. Vastavalt Saha 5-8 sugunoorlinnu farmi kompleksloa (nr L.KKL.HA-205018) välisõhu saasteainete hajuvuse arvutusele, ei ületa farmi tegevusega kaasnev välisõhu saasteainete kogus territooriumi piiril seadusandlike aktide nõuetega kehtestatud välisõhu saastetaseme piirväärtuseid.

Farmide ja elamumaa kruntide vahelisele alale on planeeritud äri- ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid. Antud kruntidele on planeeritud kõrghaljastusega ala, kuhu on ettenähtud ka madalad okaspuud (nt mägimänd), et tekiks inimese kõrgune roheline elavmüür.

Eelnevatest argumentidest lähtuvalt esitame detailplaneeringuga ettepaneku Saha 5-8 sugunoorlinnu farmi sanitaarkaitsevööndi vähendamiseks Loo, Pärnamäe ja Mikku kinnistute osas.

Aegajalt võib esineda ebameeldivat lõhna seoses lähedal paikneva farmiga ning lisaks ka põllumajandusega. Rae vallavalitsus ei võta nimetatud osas vastutust.

Kõvakattega pindadelt, sealhulgas parklatelt ärajuhitav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2001. a määrusega nr 269¹ kehtestatud nõuetele. Ärimaa kruntide parklatest tulev sademevesi tuleb enne ära juhtimist puhastada õlipüüduriga. Sademevee puhastamiseks on planeeritud õlipüüdurid joonisel näidatud kohtadesse (vt joonis 6). Elamumaa kruntide parkimisaladelt ärajuhitav sademevesi ei vaja puhastamist.

Planeeritaval alal asuvad olemasolevad ja planeeritud kraavid võimaldavad sademeveed ära juhtida selliselt, et sademeveed ei valguks naaberkinnistute territooriumile. Planeeringu lahenduse rakendamise ega selle kontaktvööndi maaüksustel.

Riigimaantee sanitaarkaitsevööndi ulatuses (60 m) tuleb arvestada liiklusrummu, vibratsiooni, õhusaaste ja muude mõjudega. Vajadusel tuleb võtta tarvitusele meetmed Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruse nr 42² esitatud normmüratasemete tagamiseks.

Elamumaa kruntide hoonestusalad on planeeritud maantee sanitaarkaitsevööndi piirist kaugemale. Maanteelt lähtuvate võimalike heitgaaside ja müra eest kaitsmiseks on maantee äärde planeeritud ärimaa krundid, mis on kõrgema lubatud ekvivalentse müratasemega hooned kui elamud.

Maantee äärsete ärimaa kruntidele on ettenähtud täiendava kõrghaljastuse rajamine. Tee kaitsevööndisse jääval pos 16 krundil on haljastuse kohustuslik osakaal krundi pindalast minimaalselt 30%, pos 2 krundil 20%. Rahulikuma ja väärtuslikuma elukeskkonna loomiseks on täiendav kõrghaljastusvöönd ette nähtud ka elamu- ning ärimaade vahele. Riigimaanteest kaugemate kruntide maanteepoolsed osad on samuti ette nähtud haljastada.

Osaliselt on planeeringuala piirkond mõjutatav Rae valla loodeosas paiknevast Tallinna lennuväljast ja lennuliiklusest. Rae valla kohale ulatuvad lennukite maandumis- ja tõusuringid toovad kaasa täiendava müra ja õhusaaste. Arendatavas piirkonnas on mõõdetud lennuvälja müra tugevuseks päeval ~45 dB ning öösel ~40 dB, mis on madalam Kopli küla suurematel elamualadel olevast mürast. Antud müratasemed on madalamad ka müra taotlustasemetest uuematel planeeritavatel aladel lähtudes Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusest nr 42. Taotlustaseme arvsuurused II kategooria aladel (elamualad) on päeval 55 dB ning öösel 45 dB. Lisaks kaasneb lennuväljaga suurõnnetuse oht.

Kruntide jäätmekogumise korraldab iga krundi valdaja eraldi. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

1 Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord. Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrus nr 269 (RTI **2001**, 69, 424; **2003**, 83, 565; **2006**, 10, 67; **2009**, 7, 47)

2 Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müratasemete mõõtmise meetodid. Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 (RTL, 14.03.**2002**, 38, 511)

4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

4.10. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

4.11. Servituutide vajaduse määramine

Tabelis nr 9 on äratoodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega olemasolevad ja planeeritud objektid. Vastavalt Asjaõigusseaduse¹ § 173 on reaalservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping, mis peab olema notariaalselt tõestatud. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel nr 5.

Tabel 9. Servituutide vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Mikku (65301:013:0056)	Planeeritav juurdepääsutee	Tagada juurdepääs
	Planeeritav isevoolne kanalisatsioonitrass	Tagada reovee äravool
	Planeeritav survekanalisatsioonitrass	Tagada reoveeäravool
	Planeeritav elektri madalpinge maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Olemasolev kraav	Tagada sademevee äravool
Oja (24504:002:0497)	Planeeritav elektri madalpinge maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Planeeritav veetrass	Tagada veevarustuse võimalus
Miku tee 14 (24504:003:0874)	Planeeritav elektri madalpinge maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
Pos 2	Planeeritav kraav	Tagada sademevee äravool
Pos 3	Planeeritav kraav	Tagada sademevee äravool
Pos 4	Planeeritav kraav	Tagada sademevee äravool
Pos 5	Planeeritav kraav	Tagada sademevee äravool
	Planeeritava reoveepumpla kuja	Tagada reoveepumpla reostuse mõju ärahoidmine
Pos 7	Planeeritav kraav	Tagada sademevee äravool

¹ Asjaõigusseadus (RT I **1993**, 39, 590; **1995**, 26-28, 355; 57, 976; **1996**, 45, 848; 51, 967; **1997**, 52, 833; **1998**, 12, 152; 30, 409; 59, 941; **1999**, 26, 377; 27, 380; 44, 509; **2001**, 34, 185; 93, 565; **2002**, 47, 297; 53, 336; 99, 579; **2003**, 13, 64; 17, 95; 78, 523; **2004**, 20, 141; 37, 255; **2005**, 39, 308; 59, 464; **2007**, 24, 128; **2008**, 59, 330; **2009**, 30, 178; 37, 251; 68, 463; **2010**, 8, 37; 22, 108; 26, 128)

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Pos 8	Planeeritav kraav	Tagada sademevee äravool
Pos 9	Planeeritava reoveepumpla kuja	Tagada reoveepumpla reostuse mõju ärahoidmine
Pos 10	Planeeritav kraav	Tagada sademevee äravool
Pos 11	Planeeritav elektri madalpinge maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
Pos 12	Planeeritav elektri madalpinge maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Olemasolev 110 kV õhuliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
Pos 13	Planeeritava reoveepumpla kuja	Tagada reoveepumpla reostuse mõju ärahoidmine
Pos 14	Planeeritava reoveepumpla kuja	Tagada reoveepumpla reostuse mõju ärahoidmine
Pos 15	Olemasolev kraav	Tagada sademevee äravool
Pos 16	Olemasolev kraav	Tagada sademevee äravool
	Planeeritav kraav	Tagada sademevee äravool

4.12. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- ✕ Planeeritav ala on valgustatud – planeeritud sõidutee ja ärikruntide parkimisalad on ettenähtud valgustada. Elamukruntide õuealadele on soovitatud kasutada liikumisanduritega valgusteid.
- ✕ Tänavala alalt on kruntidele planeeritud üks sõidukite juurdepääs, mis võimaldab head kontrolli sissetulejate ja väljaminejate üle.
- ✕ Elamukruntide piiridele on planeeritud piirded.

Lisaks on kruntide hoonestamisel soovitatav arvestada järgmiste kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

- ✕ atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- ✕ hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- ✕ kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi aknaid ja lukke;
- ✕ sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;

- x kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

4.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Iga krundi ehitusõiguse realiseerib vastava krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud realiseerivad vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega. Veetorustikud kuni liitumispunktideni kaasaarvatult anda peale kasutusloa saamist tasuta üle Loo Vesi OÜ-le. Kanalisatsioonitorustikud liitumiskaevudeni kaasaarvatult anda peale kasutusloa saamist tasuta üle Loo Vesi OÜ-le. Kuni ühiskanalisatsiooni valmimiseni on lubatud kasutada nõuetekohaseid reoveekogumismahuteid.

Juurdepääsutee, kraavid, kergliiklustee ja kõnnitee rajatakse huvitatud isikute poolt ühiselt. Peale väljaehitamist antakse teed üle omavalitsusele. Tee omanik on kohustatud tee korras hoidma. Kavandatav sõidutee (pos 17) määratakse avaliku kasutusega teeks. Tee igakordne omanik on kohustatud tagama juurdepääsu planeeritud äri- ja elamumaa kruntidele ning Mikku maaüksusele.

Hoonete kasutuslubade saamise eelduseks on juurdepääsuteede, kraavide ja tehnovõrkude (vesi, elekter) ühenduste rajamine.

Üldkasutatava maa krunt (pos 1) antakse omavalitsusele üle vastavalt poolte omavahelisele kokkuleppele.

Aegajalt võib esineda ebameeldivat lõhna seoses lähedal paikneva farmiga ning lisaks ka põllumajandusega. Rae vallavalitsus ei võta nimetatut osas vastutust.

4.15. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Kehtestatud 1992. aastast pärit üldplaneeringu järgselt on planeeringuala ette nähtud põlluharimiseks. Detailplaneering muudab kehtivat üldplaneeringut.

Menetluses olevas Rae valla üldplaneeringus on planeeritav ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud olemasolev elamumaa ning maantee poolse osas on planeeritud ärimaa. Planeeritav ala on üldplaneeringus määratud tiheasustusalaks.

Detailplaneeringu lahendus ei sisalda menetluses oleva üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Mikku kinnistu jääb planeeringust välja ja säilitab olemasoleva maatulundusmaa maakasutuse sihtotstarve.

Menetlevast Rae valla üldplaneeringust lähtuvalt asub planeeritav ala olemasolevate farmide mõjupiirkonnas (sanitaarkaitsevööndis).

Lähtudes sellest, et vastavalt AS Talleggile väljastatud kompleksloale ei ületa farmi tegevusega kaasnev välisõhu saasteainete kogus seadusega määratud piirväärtust, elamumaa kruntide ja farmi vahele on planeeritud äri- ning üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid ning lisaks moodustatakse mitmerindelise kõrghaljastusega ala, esitame detailplaneeringuga ettepaneku Saha 5-8 sugunoorlinnu farmi sanitaarkaitsevööndi vähendamiseks Loo, Pärnamäe ja Mikku kinnistute osas.

5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused

Tabel 10. Kooskõlastuste kokkuvõte

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev</i>	<i>Kooskõlastuse asukoht</i>	<i>Märkused</i>
1	Põhja-Eesti Päästkeskus	Mart Olesk, juhtivinspektor	02.08.2010 nr 3044	Tehnovõrgud (joonis nr 6), viseeritud lk 19	
2	Põllumajandusamet Harju keskus (Harju Maaparandusbüroo OÜ)	Sulev Taul, juhataja	30.07.2010 nr 14-15-/2770-1	II köide lk 48	
3	Keskkonnaamet Harju-Järva-Rapla regioon				
4	Põhja Regionaalne Maanteeamet	Aivo Salum, direktori asetäitja	02.08.2010 nr 100469	II köide lk 49	1. Riigimaanteega paralleelsed tee juurde mitte kuuluvad tehnovõrgud planeerida väljapoole riigimaantee teemaad. 2. Riigimaantee äärse kergliiklustee laiuseks planeerida 3 m.
5	Muinsuskaitseamet	Peeter Nork, Harjumaa vaneminspektor	17.08.2010 nr 14160	Põhijoonis (joonis nr 4) II köide lk 55	
6	Eesti Energia Jaotuvõrgu OÜ Tallinn-Harju regioon	Maie Erik, tehnovõrkude spetsialist	04.08.2010 nr 5515	Tehnovõrgud (joonis nr 6)	Tööjoonisteks täpsustada tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
7	Loo Elekter AS	Olav Veskis	02.08.2010	Tehnovõrgud (joonis nr 6)	

Jrk nr	Kooskõlastav instants, krundi nimetus	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastuse asukoht	Märkused
8	Loo Vesi OÜ	Roland Hiibus	27.07.2010 nr 28/7	Tehnovõrgud (joonis nr 6)	
9	Mikku (65301:013:0056)	Marko Petron			
10	Miku tee 14 (24504:003:0874)				
11	Oja (24504:002:0497)	Rein Ollmann			Kiri saadetud 11.08.2010 Väljastatud 12.08.2010
12	Võlvesaare-I (65301:013:0327)	Anne Toom, Maa-ameti peadirektori asetäitja kt peadirektori ülesannetes	24.08.2010 nr 6.2-3/8520	II köide lk 58	
13	Kopli (65301:013:0459)	Anne Toom, Maa-ameti peadirektori asetäitja kt peadirektori ülesannetes	24.08.2010 nr 6.2-3/8520	II köide lk 58	
14	Uus-Kristjani (65301:013:0063)				
15	Mesilase tee 3 (24504:003:0527)	Irina Tsetsejeva			Kiri saadetud 11.08.2010 Väljastatud 16.08.2010
16	Mesilase tee 5 (24504:003:0529)	Jelena Gladkaja			Kiri saadetud 11.08.2010 Väljastatud 13.08.2010
17	Mesilase tee 4 (24504:003:0528)	Galina Tkatšova			Kiri saadetud 11.08.2010 Väljastatud 12.08.2010
18	Kiili tee 3 (24504:003:0526)	Vassili Miholap			Kiri saadetud 11.08.2010 Väljastatud 19.08.2010

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev</i>	<i>Kooskõlastuse asukoht</i>	<i>Märkused</i>
19	Kiili tee 5 (24504:003:0546)				
20	Kiili tee 4 (24504:003:0545)	Julie Jaaniste			Kiri saadetud 11.08.2010 Väljastatud 12.08.2010
21	Miku tee 4 (24504:003:0525)				
22	Miku tee 2 (24504:003:0524)	Hansmert Kaubandus OÜ			Kiri saadetud 11.08.2010 Väljastatud 17.08.2010
23	Pärnamäe (65301:013:0710)	Evi Põldma	22.07.2010	Põhijoonis (joonis nr 4)	
24	Loo (65301:013:0330)	Endel Loo,	22.07.2010	Põhijoonis (joonis nr 4)	
		Ljudmilla Kovaltsuk, Vjatšeslav Kovaltsuk	22.07.2010	Põhijoonis (joonis nr 4)	
		Tamara Snežitskaja	22.07.2010	Põhijoonis (joonis nr 4)	
		Julia Pihlak, Oleg Pihlak	22.07.2010	Põhijoonis (joonis nr 4)	
		Jüri Verbulski	22.07.2010	Põhijoonis (joonis nr 4)	
		Tatjana Verbulskaia	22.07.2010	Põhijoonis (joonis nr 4)	

JOONISED

1. Situatsiooniskeem M1:4000

2. Olemasolev olukord M1:1000

3. Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000

4. Põhijoonis M1:1000

5. Maakasutusplaan M1:1000

6. Tehnovõrgud M1:1000

7. Lõiked M1:200

8. Illustreeriv joonis