

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEMATERJALID

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- 1.1.1. Planeerimisseadus;
- 1.1.2. Rae valla üldplaneering;
- 1.1.3. Rae valla ehitusmäärus;
- 1.1.4. Rae Vallavolikogu otsus 20.12.2016 nr 177 "Kopli küla Õiela kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine";

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- 1.2.1. Teeseadus;
- 1.2.2. Jäätmeseadus;
- 1.2.3. Looduskaitse seadus;
- 1.2.4. Rahvatervise seadus;
- 1.2.5. Tuleohutuse seadus;
- 1.2.6. Turvaseadus;
- 1.2.7. Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- 1.2.8. Majandus- ja taristuministri määrus nr 55, 03.06.2015 „Energiatõhususe miinimumnõuded¹“;
- 1.2.9. Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ja EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded, kaitse müra eest“;
- 1.2.10. Keskkonnaministri 16. Jaanuari 2007. a määrus nr 4 " Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused";
- 1.2.11. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- 1.2.12. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- 1.2.13. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- 1.2.14. Rae valla ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni arengukava;
- 1.2.15. Rae valla heakorraeskiri;
- 1.2.16. Rae valla jäätmehoolduseeskiri;
- 1.2.17. Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- 1.2.18. EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- 1.2.19. Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- 1.2.20. Naabruses paiknevad algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- 1.3.1. Topo-geodeetiline alusplaan tehnoorkudega, koostanud OÜ G.E.Point, töö nr 13-G353, 9.12.2013.a;
- 1.3.2. Eksperthinnag Rae vallas Kopli küla Õiela kinnistu jagamise ja uue moodustatava elamumaa krundile ehitusõiguse määramise kohta, koostanud Elu Lutsepp, 27.11.2017.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Kopli külas paiknev, maatulundusmaa sihtotstarbega Õiela kinnistu, kaheks elamumaa sihtotstarbega kinnistuks ja kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuks ning üheks transpordimaa sihtotstarbega kinnistuks. Olemasoleva elamu ja abihoonete ehitusõiguse täpsustamine ning uuele moodustuvale elamumaa krundile ehitusõiguse määramine 1,5-korruselise ühe üksiklamu ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks tehnovõrkude ja – rajatiste varustuse ning asukoha määramine, haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine ning vajalike servituutide vajaduse ja ulatuse määramine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala suurusega ca 4,06ha paikneb Rae vallas, Kopli külas (vt. joonis DP-01 Situatsiooniskeem), avalikult kasutatava Ülase ja Kasemäe tee ristmiku kagunurgas. Rae valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist ajaloolise asustusstruktuuriga miljööväärtusliku alaga. Juurdepääsud planeeritavale alale on Kasemäe teelt.

Planeeringuala naaberkinnistud on kõik maatulundusmaa sihtotstarbega, millest enamus on hoonestatud üksikelanute ja abihoonetega.

Planeeritav kinnistu on L kujuline, mille üks haar on põhja-lõuna suunaline ja teine ida-lääne suunaline. Kinnistu kaldega põhja suunas, kõrguste vahel ~6m, enamuses põllumaa ja looduslik Rohumaa. Kinnistu keskel, haarade tipus on endine talukoht, mis on hoonestatud allpool nimetatud hoonetega ning mida piirab aiamaa ja viljapuuaiad. Hooviala ja viljapuuaiade piirab nii Kasemäe tee poolt kui ka teistest külgedest kõrghaljastus. Olemasolev kinnistu on varustatud elektrienergiaga lähedal asuvast alajaamast. Kinnistul on olemas lokaalne veevarustus ja lokaalne kanalisatsioonilahendus.

Planeeringualale jääv kinnistu kuulub eraomanikule (planeeringu tellijale) ja kinnistu üldandmed on järgnevad:

- Aadress: Õiela, Kopli küla, Rae vald, Harju maakond
- Katastritunnus: 63501:013:0740
- Sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%
- Pindala: 4,06ha, millest 0,02ha on õuema, 1,60ha haritav maa, 2,4ha looduslik rohumaa ning 0,04ha ulatuses muu maa.
- Kinnistul paiknevad hooned ja rajatised:
 - Elamu - ehr kood: 116017769;
 - Laut - ehr kood: 116017770;
 - Küün - ehr kood: 116017771;
 - Kelder - ehr kood: 116017772;
 - Kaev - ehr kood: 220411419;
 - Saun-abihoone - ehr kood puudub;
 - Kuur - ehr kood puudub;
 - Kasvuhooned (2tk) - ehr koodid puuduvad;
 - Elektriõhuliin tunnusega MKL116568792;
 - Elektriõhuliin tunnusega M116568792.

Piirangud:

- Arheoloogiamälestis nr 18766 Kivikalme koos kaitsevööndiga (50m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates);
- Kasemäe tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 10m;
- Farmi sanitaarkaitsevöönd 300m;
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 2m;
- Kaitsmata põhjaveega ala.

4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala paikneb Rae valla üldplaneeringu järgi samaaegselt nii tiheasustusalal, mille põhiline sihtotstarve on üldplaneeringus ettenähtud perspektiivne elamumaa, kui ka ajaloolise asustusstruktuuriga alal, mis on üldplaneeringus määratud miljööväärtuslikuks alaks.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus ei ole üldplaneeringut muutev ja vastab üldplaneeringule.

Planeeritava ala naabruses on kehtestatud järgnevad detailplaneeringud:

- Nr DP0221 "Uus-Vahtramäe kinnistu detailplaneering";
- Nr DP0119 "Rahula maaüksuse detailplaneering";
- Nr DP0869 "Lõhe kinnistu ja lähiala detailplaneering";
- Nr DP0468 "Mäeotsa kinnistute ning lähiala detailplaneering".

Planeeritava ala naabruses algatatud detailplaneering:

- Nr DP0224 "Tammesaare kinnistu ja lähiala detailplaneering".

Planeeritava ala naabruses esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus:

- Nr DP0897 "Nõovälja ja Toomla kinnistute ning lähiala detailplaneering";
- Nr DP0904 "Kangru kinnistu ja lähiala detailplaneering".

4.1. Ehituslikud ja funktsionaalsed seoste analüüs

Käesoleva planeeringuga käsitletavale kinnistule ühtegi detailplaneeringut varasemalt koostatud ei ole.

Planeeritava ala asukoht Kopli küla põhjaosas on üsna lähedal Lagedi alevi keskusele, kus on olemas hästi arenenud sotsiaalne taristu. Lagedil on olemas nii ühistranspordi peatused, kauplused, kool, lasteaed. Kaugused kõigi vajalike objektideni jäävad talutava jalakäigu teekonna kaugusele, alla 4km. Lähim ühistranspordi peatus on Lohu bussipeatus Linnu teel, mis jääb linnulennult ~1km kaugusele. Kaugus Lagedi raudteejaamani on linnulennult ~2,2km. Lähim kauplus on ~2,1km kaugusel. Lähim lasteaed ja koolimaja on ~1,5km kaugusel. Samuti on kõik vajalikud teenused olemas ka ~3km kaugusele jäävas Loo aleviku keskuses.

Kopli külas ühtset tänavaäärset ehitusjoont väljakujunenud ei ole. Hooned paiknevad kinnistutel erinevates asukohtades. Piirkonna põhiliseks miljööd kujundavaks detailiks on lagedad põllu- ja rohumaad ning nende keskel, endiste talukohtade hoovialasid piirav kõrghaljastus. Kuna enamuse ümberkaudseid endiseid taluhooneid on renoveeritud ja laiendatud, siis välisviimistlusmaterjalidena on ümberkaudsete hoonete seintes kasutatud erinevaid materjale, peamiselt puitvoodrit, krohvi, tellist ning nende erinevaid kombinatsioone. Katustel on samuti kasutuses erinevaid materjale, millest levinumaks on katusekivi ning kiviimitatsiooniga profiilplekk. Krundi piiretena on esindatud erinevad variatsioonid puitlipp piiretest, traatvõrk piirded üksikult kui ka kombineerituna hekkidega.

4.2. Miljööväärtusliku ala analüüs

Miljööväärtuslikule alale on koostatud lisaks "Ekspert hinnang Rae vallas Kopli küla Õiela kinnistu jagamise ja uue moodustatava elamumaa krundile ehitusõiguse määramise kohta", koostanud Elu Lutsepp, 27.11.2017, tegevusluba VS 872/2016. Vaata täpsemalt Lisa nr 6.

Ekspert hinnangu järgi käesolev detailplaneeringu lahendus ei halvenda Kopli küla miljööväärtuslikku ala.

Õiela kinnistu paikneb üldplaneeringu järgi Kopli küla ajaloolise asustusstruktuuriga alal, mis on üldplaneeringus määratud miljööväärtuslikuks alaks, põhjapoolsel piiril. Rae valla üldplaneeringu järgi on ajaloolise struktuuriga aladel detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Hoonete rajamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse asukohta, arvestades alal domineeriva arhitektuuriga. Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada looduslikke ja loomulikke värvitoone. Hoonete fassaadide remondiks ja fassaadide värvimiseks on soovituslik koostada värvipass. Detailplaneeringu alal on kohustuslik säilitada olemasolev ajalooline teedevõrk ja vaated.

Miljöö

Kopli küla miljööväärtusliku ala põhjaosas, planeeritavate kinnistute naabruses on piirkonna põhiliseks miljööd kujundavaks detailiks lagedad põllu- ja rohumaad ning nende keskel, endiste talukohtade hoovialasid piirav kõrghaljastus. Hooned on enamuse peidetud haljastatud hoovialade keskele.

Olemasolev hoonegrupp kinnistul pos.1 säilitatakse praegusel kujul, uuele kinnistule rajatavad hooned paigutatakse olemasolevasse õunaaeda, mis visuaalselt moodustab juba praegu eraldi hoovi. Hoonete paigutamine kõrghaljastusega piiratud õunaaeda ei muuda visuaalselt kohalikku miljööd ega asustusstruktuuri, mõjudes loomuliku ja harmoonilisena, täiendades ning väärtustades selliselt miljööväärtuslikku ala Kopli küla põhjaosas.

Hoonestusstruktuur

Kuna enamuse ümberkaudseid endisi taluhooneid on renoveeritud ja laiendatud, siis silmatorkavaid ajaloolisi hooneid naabruses säilinud ei ole. Planeeritaval Õiela kinnistul arhitektuurselt väärtuslikke hooneid ei ole, ajaloolist taluelamut säilinud ei ole, see hävis pikselöögist saadud tulekahjus eelmisel sajandil. Endise elamu asukohas paikneb EHR järgi abihoone-laut. Uus elamu on ehitatud endisest elamust kirdesse ja EHR järgi kasutusse võetud 1946a, seda on erinevatel ajajärkudel kaasajastatud ja renoveeritud. Kinnistul paiknev küün on eterniitplaatidest ja arhitektuurselt väärtusetu. Lisaks paikneb kinnistul 1990-ndate lõpus ehitatud ümarpalkidest hoone - saunamaja. Vaatamata eri ajastutele, arhitektuurile ja ehituskvaliteedile, moodustab hoonetest omaette terviklik grupp.

Uuele kinnistule on planeeritud hooned, lähtudes ümberkaudsest arhitektuurist, selliselt et tekiks talu südamele iseloomulik hoonetegrupp privaatse õuealaga ja mahtudega.

Krundistruktuur

Ajalooline krundistruktuur on olnud Kopli külal hajakülale iseloomulik, kus talud paiknesid maastikul hajusalt ja nende vahel laiusid põllud ja rohumaad. Kopli küla miljööväärtuslikul alal on ajalooline krundistruktuur säilinud ainult paari kinnistu ulatuses miljööväärtusliku ala põhjaosas. Küla keskel ja lõunas on ajalooline struktuur lõhutatud. Miljööväärtusliku alal keskele, Vahtramäe tee äärde on rajatud seitsmest 1500 m² suurusest krundist koosnev tiheasustusalala ja miljööala lõunaossa Rootsi tee ümber 11 krundist koosnev tiheasustusega asum.

Käesoleva planeeringuga miljööväärtuslikul alal krundistruktuuri visuaalselt ei muudeta ega halvendata, kuna olemasolev kinnistu poolitamise tagajärjel tekkivad 4 eraldiseisvat kinnistut, nende omavaheline paiknemine on üsna loomulik, jättes visuaalselt mulje kui kahest ajalooliselt eraldiasetsenud kinnistust, säilitades sellega olemasoleva külale iseloomuliku krundistruktuuri ja miljöö.

Teedevõrk

Õiela kinnistu paikneb põhjapoolse küljega paralleelselt olemasoleva Kasemäe teega, mis on Kopli küla põhjaosa põhiline ühendustee talude vahel ja ühendus Kostivere ning Linnu teega. Kõikidel taludel on omaette otsepääs kinnistule Kasemäe teelt.

Käesoleva planeeringuga ja kinnistute jagamisega olemasolevat teedevõrku ei muudeta ja uusi teid ei rajata. Sellega säilitatakse visuaalselt kinnistutega piirneva tee lõigul täielikult olemasolev miljöö. Mahasõit Õiela kinnistule säilitatakse oma praeguses asukohas ja kujul ning jäetakse pos. 1 (senise krundi õueala) kasutusse. Pääs planeeritavale uuele kinnistule on ettenähtud otse Kasemäe teelt, juba olemasoleva õunapuuaia sissepääsu kohale, säilitades sellega planeeritava alaga piirneval teelõigul praeguse olukorra ja miljöö.

Vaated

Antud piirkonnas (Kopli küla põhjapoolses osas) on iseloomulikud avarad vaated Kasemäe teelt ja Õiela kinnistult erinevates suundades.

Kuna käesoleva planeeringuga paigutatakse uus elamu juba olemasolevasse, kõrghaljastusega piiratud õunaaeda, siis sellest tulenevalt vaated ümbritsevale maastikule ja vaated Õiela kinnistu südamikule, muutuvad vähesel määral. Vaated säilivad suuresti selliselt nagu nad on käesoleval hetkel.

5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

5.1. Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse olemasolev 100%maatulundusmaa sihtotstarbega Õiela kinnistu kaheks 100%elamumaa sihtotstarbega kinnistuks ja antakse kinnistutele ehitusõigus, kaheks 100% maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega kinnistuks. Kruntide ehitusõiguse määramisel ja hoonestusala moodustamisel on arvestatud nii üldplaneeringus ettenähtud perspektiivse elamualaga (tiheasustusala) kui ka ümbritseva miljööväärtusliku Kopli küla struktuuriga, naabusõigusega ja tuleohutuskujadega. Piirkonna miljöö säilitamiseks on planeeritud uus elamu paigutada olemasolevasse õunaaeda, mis on ajalooliselt piiratud kõrghaljastusega ning moodustab visuaalselt eraldi üksuse. Elamu selline paigutamine säilitab uue elamu ümber oleva hooviala kogu kõrghaljastuse ja sellega ka küla miljöö. Piirkonnale iseloomuliku hoonestustiheduse säilitamiseks ning hoonestuskõrguse hoidmiseks on lubatud krundile ehitada üks 1,5-korruseline ja kahepoolse viilkatusega üksikelamu, harjakõrgusega kuni 8m. Lähtuvalt naaberkruntide hoonete arhitektuurist ja paiknemisest on soovitatav uue planeeritava elamu paiknemine harjajoonega kas risti või paralleelselt olemasoleva Kasemäe teega. Ühtse miljöö tekkimiseks on fassaadide kavandamisel oluline kasutada sarnaseid materjale mis ümberkaudsetel elamutel.

Planeeritav hoonestusala on näidatud joonisel DP-04 Põhijoonis. Samal joonisel näidatud uute hoonete asukohad on tinglikud, täpsemalt lahendatakse ehitusprojektidega. Uut elamut mitte paigutada krundi sügavusse. Kinnistutel võib olla üks üksikelamu. Pos.1 on neli olemasolevat abihoonet ja kaks kasvuhoonet, mis kõik säilitatakse. Olemasolev saun-abihoone tuleb seadustada inventariseerimisjoonistega. Pos.2 on lubatud kaks abihoonet (lähtudes ajaloolisest külamiljööst).

5.1.1. Kavandatud kruntide ehitusõigus (vt ka joonis nr DP-04):

Pos nr 1

Aadress:	Õiela
Krundi maakasutuse sihtotstarve:	Elamumaa 100%
Krundi planeeritud suurus:	2649m ²
Täisehituse %	14%
Suurim ehitisealune pind:	370m ²
Maapealne lubatud suurim brutopind:	600m ²
Hoonete arv krundil (elamu + abihoone):	1+4 (olemasolevad hooned)
Elamu maks. maapealne korruselisus:	1,5 (1 täiskorrus + viilualune korrus)
Elamu lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 8m
Abihoone lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 5m
Parkimiskohtade arv (kavandata / normatiivne):	3 / 3
Hoonete tulepüsivusklass	TP3

Pos nr 2

Aadress:	Uus Õiela (maaomaniku ettepanek)
Krundi maakasutuse sihtotstarve:	Elamumaa 100%
Krundi planeeritud suurus:	2526m ²
Täisehituse %	15%
Suurim ehitisealune pind:	370m ²
Maapealne lubatud suurim brutopind:	600m ²
Hoonete arv krundil (elamu + abihoone):	1+2
Elamu maks. Maapealne korruselisus:	1,5 (1 täiskorrus + viilualune korrus)
Elamu lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 8m
Abihoone lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 5m
Parkimiskohtade arv (kavandata / normatiivne):	3 / 3
Hoonete tulepüsivusklass	TP3

Pos nr 3

Aadress:	-
Krundi maakasutuse sihtotstarve:	Maatulundusmaa 100%
Krundi planeeritud suurus:	18376m ²

Pos nr 4

Aadress:	-
Krundi maakasutuse sihtotstarve:	Maatulundusmaa 100%
Krundi planeeritud suurus:	16785m ²

Pos nr 5

Aadress:	-
Krundi maakasutuse sihtotstarve:	Transpordimaa 100%
Krundi planeeritud suurus:	244m ²

5.1.2. Üldised arhitektuurinõuded

Arhitektuursetest nõuetest uutele hoonetele on planeeringuga piiritletud:

Hoonestusviis:	Lahtine
Lubatud katusekalded:	∠40° kuni ∠45°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega Risti või paralleelne Kasemäe teega. Hoonete katuste põhimaht peab olema kahepoolse kaldega viilkatus, väiksemad hooneosad võivad olla ühepoolse kaldega.
Katuseharja suund:	
Välisviimistlusmaterjalid:	Hoonete projektide koostamisel tuleb arvestada Kopli külas üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Fassaadid: põhimaterjal - puitlaudis; aktsendina - looduskivi, tellis, krohv, betoon, klaas. Toonidena mitte kasutada kirkaid ja looduses silmapaistvalt kontrastseid ja tehisklikke puhtaid toone. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslikke värvitoone, soovitatavalt kasutada, tumedamaid, murtud ja pastelseid toone. Värvide omavahelisel kombineerimisel mitte kasutada üle kolme erineva tooni. Katused: valtsplekk, katusekivi, kaasaegne eterniit, puit, katusekatte toon tume - must, tumehall, pruun.
Hoonete sokli kõrgus:	Elamu sokli maks kõrgus kuni 0,6m ja abihoonel 0,4m maapinnast. Elamu ±0,00=38,00
Abihooned:	Peavad sobituma elamuga
Piirded:	Tänavaga piirnevas osas puidust lattaed või võrkpiirdega kombineeritud haljaspiire, kahe kinnistu vahel võib kasutada ka võrkpiiret. Lubatud piirde kõrgus max h=1,5m. Piirded peavad sobituma elamuga.

Konkreetsete hoonete ja piirete ehitusprojektid tuleb esitada omavalitsusele ja taotleda ehitusluba. Enne ehitusprojekti koostamist tuleb koostada hoonete eskiisprojektid ja need kooskõlastada vallaarhitektiga.

5.2. Muinsuskaitse eritingimused**Planeeritava maa-alal asuvad kinnismälestised**

Harju maakonnas Rae vallas Kopli külas Õiela kinnistul (65301:013:0740) asub osaliselt arheoloogiamälestise kivilalme ning mälestise kaitsevöönd. Objekt on mälestiseks tunnistatud kultuuriministri 01.09.1997. a määrusega nr 59 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“. Seaduse kohaselt on mälestise kaitsevöönd 50 m laiune maa-ala mälestise piirist arvates (Muinsuskaitse seadus § 25 lg 3). Mälestise väliskontuur ja kaitsevööndi ulatus on nähtav Maa-ameti kaardil.

Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse ja hoonestuse, teede- ja tänavatevõrgu, krundistruktuuri ja maastikuelementide analüüs ning hinnang maa-alal säilinud kultuuriväärtuslikele objektidele.

Õiela kinnistu kuulub Kopli küla väljakujunenud struktuuri, kus ajaloolised talukohad on osaliselt säilinud. Mälestisega seonduv ajalooline maastikukasutus ei ole tänapäeval enam jälgitav, kuid kalmel ja selle kaitsevööndi alal on rohkemal või vähemal määral säilinud arheoloogiline kultuurikiht, sh

kalme konstruktsioonide jäänused, ja kultuuriväärtusega arheoloogilised leiud, matuste säilmed ja inimuud.

Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele mälestise säilimise ja vaadeldavuse ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimisele ruumilises kontekstis.

Kuna vahemaa mälestisega on piisav siis uute hoonete ja kommunikatsioonide ehitamine ei mõjuta mälestise ja selle kaitsevööndi alal olevate võimalike arheoloogiliste kultuurkihtide ja kultuuriväärtusega esemete säilimist.

Kivikalme vaadeldavuse ja säilimise seisukohast ei too kavandatavad ehitised ja vajalike kommunikatsioonide rajamine kaasa märkimisväärset muutust.

Nõuded planeeringu koostamisel mälestiste säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ning nende kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks.

Enne tööde algust tuleb omanikul taotleda Muinsuskaitseametist väikesemahuliste tööde luba. Luba väljastatakse pärast arheoloogilise uuringu loa väljastamist.

Mälestiste ja kaitsevööndi välisel alal tuleb pinnasetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 443) on leiu, arheoloogilise kultuurikihi, sh inimuud, ilmnemisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.

Mälestise olemusest lähtuvalt (kivikalme) ei ole põhjust seada muinsuskaitsealisi eritingimusi vaatesektoritele, ehitusjoonele, hoonestuse kõrgusele, krundi täisehitusprotsendile, ehitusmahtudele, välisviimistlusmaterjalidele, katusekujule ja piiretele või määratleda ehituskeelualasid.

5.3. Keskkonnakaitsetingimused

Rajatavate hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda kehtivatest keskkonnakaitse seadustest ning normdokumentidest. Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Planeeritaval maa-alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnohtlike tegevusi ega tootmist, mis seaksid piiranguid kavandatavale ehitustegevusele. Käesoleva planeeringuga käsitletavatele kruntidele ei ole ettenähtud keskkonda saastavaid tegevusi ning olulist negatiivset mõju keskkonna üldisele kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega ei avaldata, ei seata ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringu koostamisel on seatud eesmärgiks teostada planeeritaval alal üksikelaamute ja nende abihoonete ehitamist nii, et selle käigus välditakse keskkonnale kahju tekitamist.

5.3.1. Avariilukorrad ja nende vältimise meetmed

Planeeringuga antakse ehitusõigus kahele elumumaa kinnistule, ülejäänud ala säilitatakse olemasoleva maatulundusmaana. Keskkonda ohustavat tegevust planeeringuga kavandatud ei ole. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne Detailplaneeringu elluviimisel on siiski võimalik, et esineb avariilukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk:

Võimalikeks avariilukorrad alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariilukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ja need on 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 avariilukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud.

Torustike lekete korral on maaomanik kohustatud koheselt teavitama vallavalitsust igast rajatise avariist, sealhulgas lekkest, ning võtma tarvitusele meetmed tekkinud reostuse koheseks peatamiseks, kõrvaldamiseks ja keskkonnohutamise ning tervisekaitse tagamiseks.

Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

Kui mistahes avarii korral esineb lõhna tekkimist, levimist või ärritavat lõhnataju elanikkonnale, tuleb rakendada täiendavaid meetmeid lõhnaaine heitkoguste vähendamiseks. Maaomanik teavitab koheselt kohalikku omavalitsust. Heiteallika valdaja esitab lõhnaaine vähendamise kava kinnitamiseks Keskkonnoametile.

Oht inimese tervisele avaldub kõige selgemalt hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

5.3.2. Keskkonnoalubade taotlemise vajadus

Keskkonnoohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnoaloa taotlemiseks.

Eluhoonetes tekib peamiselt segaolme-, paberi ning biolagunevaid jäätmeid ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud jäätmeveo raames. Sellest lähtuvalt jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Lähtuvalt detailplaneeringu lahendusest, planeeritavatest tegevustest ja keskkonnamõjust ei ole vaja eraldi taotleda veekasutisluba, kuna veetarve ei ületa selleks ettenähtut piirmäära. Planeeringu alal puudub vajadus sademevee ärajuhtimise süsteem ehitada, katustelt tulev sademevesi immutatakse kohapeal muruplatsidel ning kasutatakse ära kastmisveena haljastuse hooldamisel.

Samuti ei ole vaja taotleda välisõhu saasteluba, kuna soojavarustus lahendatakse lokaalselt soojuspumpade baasil.

5.3.3. Põhjavee kaitse

Planeeringu ala asub kaitsmata põhjaveega alal. Elamute veevarustus lahendatakse olemasoleva puurkaevu baasil. Kaevu sanitaarkaitseala on 10m. Põhjavee kaitse seisukohalt on oluline, et puurkaevu sanitaarkaitsealal tegevust ei toimu, st säiliks rohumaa. Puurkaevu hooldusalas on igasugune majandustegevus keelatud. Alas ei tohi paikneda võimalikud põhjavee saasteallikad (näit. kompost, kogumismahuti jne). Keskkonnaga seotud riski vältimiseks tuleb sillutatavad/kõvakatttega alad kavandada väljapoole puurkaevu sanitaarkaitseala.

Reovee kogumine lahendatakse lokaalsete kogumismahutitega, mis peavad olema sertifitseeritud tooted. Põhjavee kaitseks peab kasutatav kogumismahuti olema kinnine. Tähtis on planeeritava kogumismahuti paigaldamine vastavalt nõuetele ja ekspluatatsiooniaegne kontroll, mahuti lekkimisel selle kohene väljavahetamine. PVC kogumismahuti kuulub perioodiliselt väljavedamisele, vastavalt sõlmitud lepingutele.

5.3.4. Radoon

Planeeringu ala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50-150kBq/m³) piirkonnas. Radooniohu vähendamiseks tuleb elamute projekteerimisel juhinduda standardist EVS840:2008 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ ning Kiirguskeskuse kodulehelt leitavast abimaterjalist „Radooniohutu elamu“, mis loetleb ära ka radoonisisalduse vähendamise võimalused. Standard EVS 840:2008 sätestab, et hoonete elu-, puhke- ja tööruumides peab aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 Bq/m³

Meetmed radoonisisalduse vähendamiseks:

- Lähtuda eelpool mainitud standardis kirjeldatust.

- Vajadusel teostada radooniuuringud ehitusprojekti staadiumis raadiumi järgi arvatult. Radooni mõõtmisest esitada protokoll, mis peab sisaldama mõõtepunktide asukoha skeemi, mõõtmiste metoodikat, mõõtmiste aega, mõõtmiseks kasutatud aparaadi nimetust ja märke kalibreerimise kohta ning mõõtja pädevust.
- Vundamendi ehitusel kasutada radoonikilet ning vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik kommunikatsioonide läbiviigud hermetiseerida.
- Tagada hoone hea ehituskvaliteet – radoonikile paigaldada hermeetiliselt koos kõikide läbiviikude hermetiseerimisega. Kile viia üle vundamendi äärte. Tagada esimese korruse tarindite õhutihedus.
- Valitud ehitusmaterjalide eriaktiivsuse indeks peab vastama ette antud tingimustele.
- Tagada ruumide nõuetekohane ventilatsioon või tuulutada ruume võimalikult tihti. Nii vahetub radoonirikas õhk kiiremini ning selle mõju on väiksem.
- Olmeveeks kasutatava vee radoonisisalduse vähendamiseks tuleb projekteerida lisaseadmed olmeveest õhu eemaldamiseks.
- Hoida ruumid tolmust ning suitsu- ja tahmaosakestest vabad, sest radooni tütarproduktid kleepuvad nende külge ning liiguvad õhu abil inimeste hingamisteedesse.
- Mitte suitsetada, sest nii välditakse radooni ja suitsetamise sünergilist koosmõju tervisele.
- Keldri rajamine elamule ei ole soovitatav, kuna kelder hakkab koguma radooni.

Kui radooniuuringut ehitusprojekti raames ei koostata on kohustuslik hoonete ehitusel jälgida radooniohutu elamu ehitamise nõudeid. Kui uuring koostatakse siis tuleb lähtuda tegevuste planeerimisel vastavalt uuringu tulemile.

5.3.5. Mürakaitse

Mürakaitse osas tuleb lähtuda Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud lubatud liikluse müra normtasemetest kavandatud hoonetele:

- Elu- ja magamisruumides: päeval – 40 dB, öösel – 30 dB

Liikluse müra leevendamise meetmed tuleb lahendada täpsemalt hoone ehitusprojekti. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda vastavalt Eesti Standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Planeeringu lahendusega ei kaasne müra ega vibratsiooni suurenemist, kuna lisandub ainult üks elamumaa kinnistu ja seda teenindavate autode liiklus, mis ei ole märkimisväärne. Müra ja vibratsioonitaseme suurenemist võib esineda ainult ehituse käigus.

Liikluse müra (lennukimüra) leevendamise meetmed planeeritavates elamutes:

- Projekteerida hoonete välispiirete konstruktsioonid (kaasa arvatud katuse ja pööningu vahelae konstruktsioonid) minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{w+Ctr} \geq 30$ dB
- Pöörata akende valikul tähelepanu akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Soovitatav on kasutada 3x klaasiga aknaid
- Tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (lennukimüra puhul ka katusel asuvad ventilatsiooniavad ja ventiilid ning korstnad) läbiviigud ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

5.3.6. Insolatsioon

Olemasoleval üksikelamul ja planeeritava üksikelamu ehitusprojekti koostamisel tuleb tagada isolatsiooni nõuded vastavalt Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999.a. määrusega nr 38 kinnitatud „Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamine“ punktis 5 kirjeldatule, mis sätestab, et eluruumi igal elu-, töö- ja magamistoal ning eraldi ruumis paikneval köögil peab olema vähemalt üks lahtikäiv aken, mis annab võimaluse ruumide tuulutamiseks ning tagab nendes piisava loomuliku valgustuse. Insolatsiooni nõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“

Kuna mõlemad elamud paiknevad eemal teistest elamutest ja nende omavaheline kaugus on üle 50,0m, siis on normidekohane loomuliku valguse suhe antud detailplaneeringuga tagatud nii planeeritavale elamule kui ka olemasolevatele naaberkinnistutel paiknevatele elamutele.

5.4. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Elamumaad on piiratud olemasoleva kõrghaljastusega, mis säilitatakse maksimaalselt. Kinnistute põhjakülje ääres oleva Kasemäe tee ääres on olemasolev puudeallee hooviala ulatuses. Maatulundusmaa sihtotstarbeka kinnistud on rohu- ja põllumaad, mis säilitatakse olemasoleval kujul. Kõrghaljastusele dendroloogilist inventeerimist koostatud ei ole, kuna ühtegi puud (välja arvatud osad õunapuud) ei likvideerita. Kui puud likvideeritakse, siis iga likvideeritava puu kohta ette näha asendusistutused. Elamumaa kruntidele näha ette vähemalt iga 300m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6m. Uue haljastuse planeerimisel arvestada elamuslike, täis kasvamata, avatud ja käiguteelt avanevate ajalooliste vaadetega ning Muinsuskaitse eritingimustega.

Viljapuid põõsarinde koosseisus ei peeta dendroloogiliselt oluliseks, neid võib maa omanik istutada ja maha võtta oma soovi järgi. Õunapuuaed on miljöo mõttes väärtuslik. Hoonete aluste õunapuude (1/3 õunapuuaiast) likvideerimisel näha ette uute õunapuu istikute istutamine, et säiliks miljööväärtuslik olukord.

Peale ehitustegevuse lõpetamist kruntide elamut ümbritsevad hoovialad korrastatakse ja kujundatakse iluaiana, mis haljastatakse hekkide, lillepõõsaste ja noorte viljapuudega. Soovitav on kasutada ainult Eesti päritolu istutusmaterjali.

Detailplaneeringujärgsed kruntide sisesed teed elamut ümbritsevatel hoovialadel lahendada ehitusprojektidega, soovitav on kasutada teede katteks peenkillustikku ja parkimisaladel murukivi.

Soovitused olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks.

- Säilitada kõik väärtuslikud puud – need omavad olulist osa Kopli küla vanade talukohtade miljöo säilitamisel ning esteetilise külakeskkonna loomisel.
- Säilitatavatel puudel võiks teha hoolduslõikuse, eemaldades kuivanud oksad. Soovitav on, et lõikuse teostaks arborist.
- Hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevate puudega. Suurtele puudele lähemale kui 5m pole soovitav hooneid rajada.
- Olemasolevad hekid on soovitav korrastada, st. kuivanud tunnustega taimed eemaldada. Võimalik on hekk kahjustunud kohast uute taimedega taastada.
- Ehitamise ajal tuleb säilitatavatele puudele rakendada kaitsemeetmed.

Tingimused ehitustöödeks ja kaitsemeetmed puude säilitamiseks 5m vööndis:

- Puu tüve ümber siduda püstised prussid, prusside ja tüve vahele panna pehmendus (nt kivivill vms, prussidest kaitse peab ulatuma kogu tüve kõrguseni).
- Jälgida, et ehitustööde käigus ei vigastataks puu oksa. Vajadusel võib karpida puu alumisi oksa, kuid peab säilima antud puule iseloomulik võra kuju.
- Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda. Kui sellise läbimõõduga juured jäävad kaevetööde alasse, siis tuleb seal kaevata labidaga käsitsi. Kui see siiski peaks osutuma vajalikuks, siis tuleb juured läbi lõigata teravalt (järsult) – lõikekoht ei tohi jääda narmendav või ebaühtlane. Buldooser lõhestab juuri ja sellised haavad sulguvad väga raskelt, seega tuleb seda teha käsitsi saega. Paljastunud juured tuleb nii ruttu kui võimalik katta mulla, multši või niiske kangaga. Läbilõigatud puujuuri kaitstakse järgmiselt: kraavisein toestatakse maasse taotud vaiade vahele tõmmatud võrgu ja kotiriidega (kõdunev kotiride jäetakse maasse) ning juurte ja kraaviseina vahe täidetakse liiva- ja turbasegust kihiga, kuhu peale kaevetööde lõppu kasvavad uued juured. Kui kaevist hoitakse pikemat aega lahti, kaetakse kaevise puupoolne serv kilega ning kastetakse puud iga päev.
- Samuti tuleb jälgida, et ehitusseadmetega ei sõidetaks puude juurtel ega ladustataks sinna ehitusmaterjale. Tallamise eest kaitset vajav juurestik ulatub vähemalt puu võra välisjooneni. Kui ruumipuudus sunnib ehitusmaterjali puu alla ladustama, kaetakse koht kõigepealt ~20 cm paksuse liiva- või kergkruusakihiga, mille peale asetatakse puidust vms materjalist restid ehitusmaterjalide ladustamiseks. Ehituse lõppedes koristatakse kaitsekihid.

- Maapinna kõrguse muutmisel vältida pinnase tõstmist või langetamist puu kaitsetsoonis. Ümbritseva maapinna taseme alandamisel tuleb moodustada puu kaitsetsooni (võimalusel kaugemale) ümber tugisein mulla paigal hoidmiseks. Maapinna tõstmise korral taluvad puud 10-15 cm paksuse kihi lisamist maapinnale, kuid sel juhul tuleb kasutada poorset täidet (1:1:1 vahekorras muld, jämeda fraktsiooniga liiv ja purustatud puukoor). Paksem kiht nõuab juba keerukamaid meetmeid – spetsiaalset õhustamissüsteemi.
- Ehitajatele tuleb põhjalikult selgitada puude kaitsmise vajadust, võimalusel see ka lepingusse sisse kirjutada. Soovitav on fotodel jäädvustada puu olukord ehituse etappides.

5.5. Jäätmekäitlus

Elamute jäätmekäitlus lahendatakse olmejäätmete kogumiseks mõeldud konteinerite baasil vastavalt kehtivale, Rae valla jäätmehoolduseeskirjale ja Jäätmeseadusele. Kopli küla elamukruntidel on kohustus liituda Rae valla korraldatud jäätmeveoga. Teenuse saamiseks tuleb sõlmida Rae valla territooriumil jäätmeveoteenust pakkuva ettevõttega leping. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Olmejäätmete taaskasutamiseks, võimalikult suurel hulgal, tuleb jäätmed koguda kokku liikide kaupa eraldi mahutitesse selleks ettenähtud kohas. Elamute sorteeritud jäätmete konteinerid paigaldatakse sissesõidu väravate lähedale, kõvakattega alusega platsile, et oleks tagatud konteinerite transpordi võimalikult lihtne logistika. Lubatud on konteineritele ehitada varjualused. Konteinerid ei tohi paigaldada naaberkinnistule lähemale kui 3m. Prügikonteineri võib paigutada 3m kaugusele naaberkinnistust, kui selleks on naabri nõusolek. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ning ümbruskonna reostamise. Olmejäätmed tuleb paigaldada mahutitesse selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei määriks konteinerid ning ei põhjustaks ohtu inimestele. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või tuleb anda üle töötlemiseks vastavat jäätmekäitlusluba omavale ettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

5.6. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringu aluseks on olemasolevad maapinna kõrgused. Planeeringuga käsitletava 4ha suuruse ala kõrguste vahe on ~6m. Kõrgeim punkt paikneb Õiela kinnistu lõunaküljel, abs. 42.0m ja madalaim punkt loode nurgas, abs 35,9m. Planeeritava ala elamumaa kruntide osas jääb absoluutne kõrgus vahemikku 38,0m - 37,2m.

Elamute soklikõrguseks on planeeringus ettenähtud 0,6m ja abihoonetel 0,4m. Elamute $\pm 0,00 = 38,00\text{m}$ (abs). Kinnistu õuealal on nähtud ette planeerimistööd selliselt, et vihmavesi valguks elamust eemale ja immutatakse omal kinnistul haljasalale. Sademevett ei tohi suunata naaberkinnistule. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistule.

Olemasoleva maapinna tõstmine on lubatud hoonestusala piires. Elamukruntidel on lubatud maapinda tõsta 0,5m ümbritsevast maapinnast, olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Väljaspool hooviala säilitatakse olemasolev looduslik olukord. Täpsemalt lahendatakse vertikaalplaneering hoonete ehitusprojektide käigus, kui on teada uute hoonete täpne kuju ja paiknemine, katendite täpsed liigid, asukohad ja mahud ning trasside täpsed paiknemised ja kõrgused.

5.7. Liikluskorraldus ja parkimine

Kasemäe tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast on 10m. Käesoleva detailplaneeringu liikluskorraldusliku lahenduse aluseks on olemasolev liikluskorraldus Kasemäe teel. Elanike, külaliste ja päästeameti pääsud planeeritavatele kruntidele on ettenähtud Kasemäe teelt. Planeeritavad juurdepääsuteed katta asfaltkattega. Kinnistusesed teed ja parkimiskohad on planeeritud katta kas killustikkattega, betoonkiviparketiga või murukiviga.

Parkimine on lahendatud omal krundil, lähtudes Rae valla üldplaneeringust, kus igale eluasemele on ettenähtud minimaalselt 2 parkimiskohta. Vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" järgi on normatiivne parkimiskohtade arv 3 kohta üksikelamule. Planeeringus on planeeritavale kahele elamule ettenähtud kokku 6 parkimiskohta (igale elamule 3 kohta).

Hoovist Kasemäe teele keerav juht peab nägema Kasemäe teed mööda lähenevaid sõidukeid, et oleks võimalik ära hoida kokkupõrge. Põhijoonisele on pealekantud nähtavuskolmnurgad (5x150m mõlemale poole). Nähtavuskolmnurgas ei tohi olla nähtavust piiravaid takistusi. Nähtavuskolmnurgas võivad olla üksikud puud või põõsad, kõrgusega mitte üle 0,4m. Selleks et nähtavuskolmnurgas või selle kõrval paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4m kõrguseni ja kuni tüveni eemaldatud. Väravad ei tohi avaneda tänavale poole.

5.8. Tuleohutus

Tuleohutuse osas on lähtutud Siseministri määrusest nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning kehtivatest standarditest sarjas EVS 812 "Ehitiste tuleohutus" osad 1-6. Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812-6 nõuetele.

Tuleohutuse vähendamiseks ettenähtud abinõud:

- Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.
- Ehitiste vahelised kujud naaberkinnistul paiknevate hooneteni on üle 8m.
- Kinnistule on tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs aastaringselt.
- Tuletõrjevett saadakse selleks eraldi rajatavast tuletõrjeveemahutist (min 10m³). Kaugus uuest planeeritavast elamust on 15m ja kaugus olemasolevast elamust 58m. Veevõtukohta rajamisel juhinduda vastavalt EVS 812-6 "Tuletõrje veevarustus" kirjeldatust.

Täpsemad tulekaitsenõuded määrata hoonete ehitusprojektiga lähtuvalt kehtivatest õigusaktidest ja standarditest.

5.9. Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse trasside servituudi ettepanekud trassivaldajate kasuks. Detailplaneeringuga seatakse kohustus detailplaneeringu järgsete teede, tänavate, tehnovõrkude ja – rajatiste välja ehitamiseks detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isikule kui kohaliku omavalitsusega ei lepita kokku teisiti. Rajatistele seada servituudid. Servituutide ja naabrusõiguse seadmisel lähtuvad pooled Asjaõigusseadusest.

Kavandatavate servituutide vajadused koos vajadust põhjustava objekti, servituudi asukoha ja ulatusega on kantud detailplaneeringu põhijoonisele kruntide ehitusõigust, kitsendusi ja arhitektuurseid nõudeid kirjeldavasse tabelisse kui ka graafiliselt põhijoonisele DP-04 „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

6. TEHNOVÕRGUD

6.1. Elektrivarustus

Elektrienergia lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 250055.

POS 1 olemasoleva elamu elektrienergiaga varustamine on olemasolev ja toimiv. POS 1 saab elektrienergia olemasolevast Õiela liitumispunktist.

POS 2 planeeritava elamu elektrienergiaga varustamine 3x32A on ettenähtud planeeritavast liitumiskilbist toitega planeeritavalt 0,4kV kaabelliinilt, toitega olemasolevast Tiivitsa 10/0,4kV alajaamast. Joonisel DP-04 "Põhijoonis tehnovõrkudega" on näidatud 0,4kV kaabelliini trass alates Tiivitsa 10/0,4kV alajaamast kuni planeeritava liitumiskilbi ahukohani POS 2 kinnistu kirdenurgas. Kilbini on näidatud tarbijakaabli asetus ja juurdepääs. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Planeeritava elamu elektripaigaldiste ehitusprojekti tuleb kaabelliinide edasisel projekteerimisel arvestada objekti vertikaalplaneeringuga, näidates tööprojekti kõigi elektrikilpide ja trasside iseloomulikes punktides kaablite paigaldamise kõrgusmärgid.

Peale detailplaneeringu kehtestamist elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Võrguvaldaja elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.

6.2. Sidevarustus

Kuna läheduses, mõistlikul kaugusel, ebamõistlikke investeeringuid tegemata, puudub võimalus liituda sidetrassiga, siis lahendatakse planeeritava elamu ja olemasoleva elamu sidevarustus traadita mobiilsete seadmete baasil ehitusprojekti raames.

6.3. Veevarustus ning kanalisatsioon

Vastavalt üldplaneeringule on tsentraalsete ÜVK torustike valmimisel sellega liitumine kohustuslik. Liitumine peab toimuma 12 kuu jooksul alates torustike valmisolekust. Lähimad ühenduspunktid on Ülase ja Meelespea tee ristis (ca 550m kaugusel)

AS ELVESO ei väljasta tehnilisi tingimusi, sest kehtiv ja uus koostamisel olev arengukava ei näe ette VK trasside ehitust Õiela kinnistuni ega selle piirkonna ühendamist ÜVK torustikega.

Planeeritav ala on kaitsmata põhjaveega ala, kuhu ei ole lubatud paigaldada kohtpuhasteid.

Hoone täpsem veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse kohta koostatakse eraldi projekt vastavalt tehnilistele tingimustele ja/või liitumislepingule ning kehtivatele normdokumentidele ning tänapäeva sanitaarnõuetele.

Veevarustus

Olemasoleva ja planeeritava kinnistu arvutuslik vooluhulk on 0,8m³ kinnistu kohta.

POS 1 olemasoleva üksikelamu vee- ja kanalisatsioonivarustus on olemasolev ja toimiv. Veevarustus lahendatud lokaalse puurkaevu (EHR kood 220411419) baasil. Puurkaevul on kaitsevöönd 10m.

POS 2 planeeritav elamu saab veevarustuse liitudes puurkaevuga POS1 kinnistul. Planeeritavale veetorustikule on ettenähtud servituut. Kinnistusesed veetorustikud rajatakse vähemalt 1,8m sügavusele. Veetorudena kasutatakse torusid DE 32PN10, mille peale paigaldatakse avastuslint. Veemõõdusõlm rajatakse planeeritavasse elamusse. Veesisend varustada maakraaniga.

Reoveekanalisatsioon

Reoveekanalisatsiooni lahendus on lahendatud lokaalsete kogumismahutite baasil.

Reoveed kanaliseeritakse kinnistutele paigaldatavatesse sertifitseeritud plastist kogumismahutisse V=10-12 m³. Kinnistu sisene kanalisatsioonitorustik rajatakse plasttorudest DN 110.

Olemasolev POS.1 kinnistul paiknev ebaseaduslik kaev ja septik likvideerida seoses paiknemisega kaitsmata põhjaveega alal. Reoveekaevu kõrval olev tingimärgiga "tundmatu kaev" tähistatud kaev likvideerida.

Sademeveekanalisatsioon

Sademeveed kogutakse kokku ja suunatakse haljasalale ning immutatakse oma krundil. Sademevee suunamine naaberkinnistule ei ole lubatud.

Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjevee jaoks paigaldatakse tuletõrjeveemahuti vastavalt standardile EVS 812-6:2012 "Tuletõrje veevarustus".

6.4. Soojavarustus

Planeeringuga käsitletaval alal puudub kaugküttevõrk ja ala ei jää kaugkütte piirkonda. Soojusvarustus lahendatakse lokaalsete keskküttesüsteemidena, toetavaks kohtkütteks kaminahjud. Lokaalse küttesüsteemi soojavarustuse allikas selgub täpsemalt hoonete projekteerimise käigus.

Kesküttesüsteemi soojavarustuse allikana võib kasutada nii eraldi kui kombineeritult erinevaid soojuspumpasid (maa- õhk, vesi-), tahke- ja vedelkütte katlaid, erinevaid taastuvenergia elektrisüsteeme.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste osas on lähtutud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, Osa 1: Linnaplaneerimine” soovitustest ja nõuetest.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks ette nähtud abinõud:

- Organiseerida (olemasolul liituda) kogu piirkonda hõlmav naabrivalve.
- Heakorrastada planeeritav ala ja hoida krundid korrastatutena.
- Selgelt eristada juurdepääs, võimalusel sissepääsude arvu piiramine miinimumini.
- Lisaks juurdepääsuteede valgustamisele valgustada ka hoovialad liikumisanduritega varustatud valgustitega.
- Valvetehnika paigaldamine nii õuealal kui hoones.
- Uste lukustamine. Välisustena kasutada soovitavalt turvauksi.
- Soovitavalt projekteerida aknaid hoone igasse suunda, eriti tänava suunas, soodustamaks naabritega suhtlemist ja ümbruse visuaalse valve all hoidmist.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne).

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused, saavutamaks detailplaneeringus kavandatud tulemus:

- Planeeringus ettenähtud kruntide moodustamine;
- Avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistu Vallale üleandmine kolme kuu jooksul, arvates detailplaneeringu moodustamisest;
- Rajatistele vajalike servituutide seadmine;
- Tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- Uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine omaniku poolt ja kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
- Projekteeritavatele hoonete ehituslubade väljastamine.
- Planeeritavate hoonete valmishitamine omaniku poolt ja kasutusloa väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt.
- Omanikul seadustada olemasolev saun-abihoone inventariseerimisjoonistega koheselt peale detailplaneeringu kehtestamist.

Seletuskirja koostas: arhitekt Ahti Luhaäär.