

Töö nr. 364- 13 **Eksemplar nr.** /6
Tellija: RAE VALLAVALITSUS
Huvitatud isik: OÜ BlueSky Project (esindaja: juh. liige MARKO RINK)
Tallinn, 10145, Liivalaia 51
reg. kood 11250243; tel. 51 69 730, 66 02 777
e-mail:marko@BlueSky.ee
Töö täitja: OÜ MAAPLANEERINGUD,
reg. kood 10194910; tel. 6528403, e-mail: maap@hot.ee

Harju maakond Rae vald Rae küla RAE KÜLA KAASIKU III KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Käesolev detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:
I OSA – DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED
II OSA – DETAILPLANEERINGU LISAD, MENETLUSDOKUMENDID

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine	arhitekt, EAL	Maaja Zolk
keskkonnamõjud	dr.geogr., KMH litsents nr. 0058	Ene Lausmaa
vormistas	tehnik	Eugen Jakobson
vormistas	tehnik	Viive Uiibo

Peaarhitekt **Jörgen Vähi** **Tallinn, 06.2013.a.**

SISUKORD

I OSA DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÖLASTUSED 2-48

SELETUSKIRI 2-26

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	6
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. PLANEERINGU EESMÄRK	7
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	9
4. PLANEERINGUETTEPANEK	11
4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted	11
4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus	12
4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja drenaazhivesi tuletõrjeveevarustus	15
4.4. Elektrivarustus ja side	19
4.5. Küte	19
4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine	20
4.7. Keskkonnatingimused	21
Haljastus ja pinnakate, radooniohtlikud alad, keskkonnakaitse ja keskkonnatingimused, keskkonnamõjud, maaparandusobjektid, tervisekaitse, Võimalikud avariohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed.	
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	24
4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava	24
Andmed kruntide moodustamiseks ja planeeritava maa-ala bilanss (ka joonisel 5 - tabel 1 ja 2)	25
Kruntide andmed, esitatavad nõuded, piirangud ja ehitusõigus (ka joonisel 5 - tabel 3)	26

JOONISED lk 28 - 35

Joonis 1 Situatsiooniskeem	M 1:30 000	28
Joonis 2 Kontaktvööndi analüüs koos naaberplaneeringute lahendusega.	-	29
Joonis 3 Väljavõte Rae valla üldplaneeringust – kehtestatud 21.05.2013, vallavolikogu otsus nr. 462	-	30
Joonis 4 Lähteplaan	M 1: 1000	32
Joonis 5 Põhijoonis	M 1: 1000	33
Joonis 6 Tehnovõrgud	M 1: 1000	34
Joonis 7 Illustreeriv joonis	-	35

KOOSKÖLASTUSED

lk. 36-48

1.	Rae küla Kaasiku III kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastused ja koostöö naabritega (koondtabel)	36
2.	Põhijoonis-kooskõlastused (joonis 5a) – kooskõlastused, mis on antud joonisele (originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/6)	38
3.	Tehnovõrgud-kooskõlastused (joonis 6a) – kooskõlastused, mis on antud joonisele (originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/6).	39
4.	Elion Ettevõtted AS kookõlastus nr. 21924736, 04.11.2013	40
5.	Päästeameti Põhja Päästekeskuse kooskõlastus seletuskirjas lk. 18	42
6.	Keskkonnaameti kiri 15.11.2013.a. nr. HJR 6-5/13/25117-2 Rae valla Rae küla Kaasiku III kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamine märkustega.	43
7.	Vastused Keskkonnaameti kiri 15.11.2013.a. nr. HJR 6-5/13/25117-2 märkustele	46
8.	Maa-ameti kooskõlastuskiri nr. 6.2-3/14894	47-48

II OSA DETAILPLANEERINGU LISAD, MENETLEMISE DOKUMENDID

LISAD

lk. 49-73

1.	Lähtetingimused	49-63
Lisa 1.1.	Väljavõte Kaasiku III kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 8926402, kat. tunnus 65301:002:0426.	49
Lisa 1.2.	Väljavõte Kaasiku kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 178602, kat. tunnus 65301:002:0423 (plan. elektri maakaabel kinnistu lõunaosas).	50
Lisa 1.3.	Väljavõte Tulbi tee kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 10035202, kat. tunnus 65301:002:0682 (plan. elektri maakaabel kinnistu põhjaosas).	51
Lisa 1.4.	Väljavõte Tulbi tee L1 kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 12375202, kat. tunnus 65301:002:1326 (plan. elektri maakaabel kinnistu lõunaosas)	53
Lisa 1.5.	Kaasiku III katastriüksuse plaan, kat. tunnus 65301:002:0426.	54
Lisa 1.6.	Kaasiku katastriüksuse plaan, kat. tunnus 65301:002:0423.	55
Lisa 1.7.	Tulbi tee katastriüksuse plaan, kat. tunnus 65301:002:0682.	56
Lisa 1.8.	Tulbi tee lõik L1 katastriüksuse plaan, kat. tunnus 65301:002:1326	57
Lisa 1.9.	Geodeetiline alusplaan Kaasiku III ja Loopera tee, M 1:500, töö nr. 10 G 13, 07.05.2013.a. Mõõdistaja OÜ Melbra.	58
Lisa 1.10.	Siseministeriumi vastus – Ehitusaluse pinna arvutamise aluse kohta	59
Lisa 1.11	Kaasiku III kinnistu paiknemine mullastikukaardil (väljavõte Maa-ameti kaardiserverist)	60
Lisa 1.12.1.	Väljavõte Rae valla ühisveevärgi- ja –kanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2013-2024	62
Lisa 1.12.2	Suurendatud väljavõte Rae valla ühisveevärgi- ja –kanalisatsiooni arendamise kavast planeeritava Kaasiku III mü lääneosas Loopera ja Nelgi tee ristmikul.	63
2.	Tehnilised tingimused	64-73
Lisa 2.1.	Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 211550/2, 03.07.2013.a.	64
	Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regioon tehnilised tingimused võrkude ümberehitamiseks nr. 215197, 12.11.2013.a.	65
Lisa 2.2.	Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 21476719, 22.07.2013	66
Lisa 2.3	AS ELVESO tehnilised tingimused nr. VK-TT 110, 30.07.2013, nr. 4-11/1645-1	68
Lisa 2.4.	OÜ Rae Veevärk e-kiri 05.07.2013.a. - äraütlev vastus vee- ja kanaliga liitmise kohta MTÜ Loopera Haldus maa-alal.	73

DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID

lk.-74--

- 1.** Leping detailplaneeringu rahastamiseks, detailplaneeringu kohase tee ja taristu väljaehitamiseks ning Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks 16. mai 2013.a. **74**
- 2.** Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 627, 11. juuni 2013.a. Rae küla Kaasiku III kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta. **81**
- 3.** Lähteseisukohad Rae küla Kaasiku III kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks. **82**
- 4.** Väljavõte ajalehest Rae Sõnumid august 2013.a. Rae küla Kaasiku III kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta. **89**
- 5.** Väljavõte ajalehest Harju Elu, 02. august 2013.a. Kaasiku III kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta. **90**
- 6.** Foto planeeringuala piirile paigutatud detailplaneeringu algatamise teate kohta juuni .2013.a. (Rae küla Kaasiku III kinnistu ja lähiala detailplaneering). **91**
- 7.** Rae Vallavalitsuse kiri 26.06.2013 nr. 6-1/4782 Rae küla Kaasiku III kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest ja lähetaluste ning eskiisi tutvustamisest informeerimine (nimekiri pöördel)/ **92**
- 8.** Rae küla Kaasiku III kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiisi tutvustuse protokoll, 23. juuli 2013.a. **93**
- 9.** OÜ Maaplaneeringud ja Marko Rink kiri Rae Vallavalitsusele (02.07.2013) Kaasiku III detailplaneeringu lähteseisukohtadest (ehitusaalune ja ehitiseaalune pind). **95**
- 10.** Lisandra Talving'u e-mail: Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni koosoleku protokoll 12.09.2013.a. **97-98**
- 11.** Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 1419, 10. detsember 2013.a. Rae valla Rae küla Kaasiku III kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine. **99-107**
- 12.** Väljavõte ametlikest teadaannetest (<http://www.ametlikudteadaanded.ee/>) 19.12.2013.a. Keskkonnamõju hindamise teated - Rae vallas Rae külas Kaasiku III kinnistu ja lähiala detailplaneeringu strateegilise hindamise mitteamatamise kohta. **108**
- 13.** Rae valla peaarhitekti Stina Metsise e-mail 18. 12. 2013. – Kaasiku III kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmisest. **109**

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus 11. juuni 2013.a. nr. 627 Rae küla Kaasiku III kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks;
- Geodeetiline alusplaan Kaasiku III ja Loopera tee, M 1:500, töö nr. 10 G 13, 07.05.2013.a. Mõõdistaja OÜ Melbra.;
- Rae valla Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr. 325, 21. 12. 2004);
- Rae küla Loopera pereelamute grupi ja keskuse detailplaneering (kehtestatud 14.05.2002):
 - Rae küla Lepasalu kinnistu detailplaneering (kehtestatud 16.01.2007);
 - Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu otususega nr. 462, 21.05.2013 (vt. joonis 3);
 - Rae valla ehitismäärus, 01.03.2009;
 - Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 (kinnitatud Rae Vallavolikogu määrusega nr. 108, 28.05.2013);
 - Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr. 14 "Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend";
 - Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr. 13 "Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord";
 - Planeeringuala ja vajalike servituudialade katastriüksuste plaanid (vt. lisa 1.- 4.);
 - Eesti standard EVS 843:2003 "Linnatänavad", Eesti standard EVS:812-6:2005 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus";
 - Vabariigi Valitsuse määrus 27.10.2004 nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded;
 - Eesti Vabariigi kehtivad õigusaktid;
 - etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks.

Planeeringulahendust on muudetud 19. dets. 2013. a. vastavalt Rae valla peaarhitekti e-mailile 18. dets. 2013.a. (vt. menetlusedokumentides jrk. nr. 13). Pos. 12 transpordimaa kinnistule on määratud avalik kasutus.

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

Planeeritav ala asub Rae küla keskosas Loopera tee ja Tulbi elamurajooni vahel.

Planeeringuala paikneb käesolevaks ajaks kehtestatud detailplaneeringu alal – Kaasiku kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr. 325, 21.12.2004.a.). Kaasiku kinnistu detailplaneeringu kohaselt kinnistu lõunaossa planeeriti elumumaa ja põhjaosa (käesolev detailplaneeringu ala) jäi maatulundusmaaks.

Joonisel 2 (kontaktvööndi skeem) on ära näidatud kehtestatud ja algatatud naaberplaneeringud ja nende üldised lahendused. Joonisel 4 – Lähteplaan on fotod ümbruskonnas valmishitatud hoonetest.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus kinnistu lääne-lõunaosa juhtfunktsiooniks on elumumaa ja põhja-idaosa juhtfunktsiooniks on rohevõrgustik. Elumumaa osa jääb tiheasustusalale.

Juurdepääs planeeringualale toimub olevalt Loopera teelt, mis üldplaneeringu kohaselt on perspektiivne vallatee (käesoleval ajal reformimata riigimaa). Riigimaanteelt (Raeküla tee T-11334) mööda Loopera teed planeeringualani on ca 300 m (vt. ka skeem VP-1 joonisel 5 ja 6).

Planeeringuala külgneb olevate elumumaadega (vt. ka joonis 2 – Kontaktvööndi skeem) ja idaosas üldplaneeringu järgse rohekoridoriga. Rohekoridor ulatub ka planeeringuala kirdeossa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- kehtestatud Rae küla Kaasiku maaüksuse detailplaneeringus osaliselt oleva maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine elumumaaks, transpordimaaks ja üldkasutatavaks maaks;
- planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- kruntide ehitusõiguse määramine (krundi kasutamise sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- kruntide hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine;
- servituutide vajaduse määramine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Üldandmed

Planeeritav maa-ala: Kaasiku III kinnistu – maatulundusmaa 100%, 49582 m ² Planeeritava ala lähiala: osa Loopera teest ca 285 m ² transpordimaa 100% osa Kaasiku mü-st ca 348 m ² maatulundusmaa 100% osa Tulbi tee mü-st ca 45 m ² transpordimaa 100% osa Tulbi tee lõik L1 ca 10 m ² transpordimaa 100% Tulbi tee 6a mü (alajaam) ca 45 m ² tootmismaa 100%	kü – 65301:002:0426; registriosa 8926402 kü – 65301:002:0289; registriosa 5025302 kü – 65301:002:0423; registriosa 178602 kü – 65301:002:0682; registriosa 10035202 kü – 65301:002:1326; registriosa 12375202 kü – 65301:002:1293; registriosa 12375602
Planeeritaval alal olevad hooned	Planeeritaval alal ei ole hooned.
Planeeritava ala seos kehtiva üldplaneeringuga	Detailplaneeringu eesmärk on vastavuses valla kehtiva üldplaneeringuga.
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	Planeeritavale alale juurdepääs toimub riigimaanteelt Raeküla tee mööda olevat Loopera teed (ca 300 m).
Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud	Planeeritava ala loodepiiril on olev 10 kV õhuliin. Ühel 10 kV õhuliini mastil (m3 - Nelgi tee pikendusel) on olev elektrikilp MTÜ Loopera Haldus tõkkepuu toiteks. Lõikel LPT-LPT (joonisel 6 – tehnovõrgud) on kirjeldatud mast märgitud.
Planeeritava ala lähialal olevad tehnovõrgud	Loopera teel on välja ehitatud veetrass (d=110), kanalisatsiooni survetrass, B ja C-kategooria gaasitrass, 0.4 kV maakaabel (mastist m3) Loopera tee tõkkepuuni. Olev Roosipõõsa alajaam on välja ehitatud Tulbi tee 6a kinnistul. Tulbi teel on välja ehitatud ka sidekanalisatsioon.
Planeeritaval alal veekogud ja maaparandussüsteemid	Planeeritava ala lõunaosa jääb kunagise Rae maaparandusobjekti põhjaossa. Ala ida- ja läänepiiril on lahtised kraavid, mis suubuvad planeeringualast ca 450 m kaugusel asuvasse Vaskjala-Ülemiste kanalisisse. Käesoleval ajal planeeringuala ei kuulu maaparandussüsteemi koosseisu (ala on registritest välja arvatud).

Planeeritava alal muinsuskaitse- ja looduskaitse alused objektid	Muinsuskaitse- ja looduskaitse aluseid objekte planeeritava alal ei ole. Ala põhjaosa jääb üldplaneeringujärgsesse rohekoridori alasse.
Planeeringualal olevad servituudid	Planeeringualale ei ole seatud olevaid servituute.
Kitsendused planeeringualal olevatest objektidest	Planeeringuala loodeosas Loopera tee kaitsevöönd tee teljest 20,0 m; oleva 10 kV õhuliini kaitsevöönd 10,0 m; Loopera teel oleva reoveepumpla kuja 20,0 m, millest planeeringualale ulatub ca 12,0 meetrit; Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile (2008, Eesti Geoloogiakeskus) on planeeritava alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m³).
Kitsendused planeeringuala lähialal olevates objektidest	Loopera teel ühiskanaliseerimise ja ühisveetorustike kaitsevöönd 2,0 meetrit kummalegi poole toru telge; C-kategooria gaasitorustiku kaitsevöönd 2,0 meetrit kummalegi poole gaasitoru telge; B-kategooria gaasitorustiku kaitsevöönd 1,0 meetrit kummalegi poole gaasitoru telge; 0.4 kV õhuliini kaitsevöönd 2,0 m kummalegi poole liini telge (risti Loopera teega)
Kaugus Tallinnast (kesklinnast)	ca 20km.

3.2. Planeeritava ala piirid

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega ja reformimata maaga:

Loopera tee mü	– 65301:002:0289 – transpordimaa
Tulika mü	– 65301:002:1516 – maatulundusmaa
Tominga mü	– 65301:002:1515 – maatulundusmaa
Tulbi tee 28 mü	– 65301:002:1315 – elumumaa
Tulbi tee mü 30 mü	– 65301:002:1316 – elumumaa
Tulbi tee mü 32 mü	– 65301:002:1317 – üldkasutatav maa
Tulbi tee mü 34 mü	– 65301:002:1318 – elumumaa
Tulbi tee mü 36 mü	– 65301:002:1319 – elumumaa
Tulbi tee mü 38 mü	– 65301:002:1321 – elumumaa
Tulbi tee mü 40 mü	– 65301:002:1322 – elumumaa
Tulbi tee mü 42 mü	– 65301:002:1323 – elumumaa
Kaasiku mü	– 65301:002:0423 – maatulundusmaa
Loopera tee	– reformimata maa

3.3. Geodeesia.

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne geodeetiline plaan. Joonise nimetus: „Geodeetiline alusplaan Kaasiku III ja Loopera tee“, M 1:500, töö nr. 10 G 13, 07.05.2013.a. Mõõdistaja OÜ Melbra.

Koordinaadid määratud L-EST süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

Maapinna absoluutsed kõrgused on vahemikus 41.75-39.40 m. Planeeritav ala on tasase reljeefiga, kerge langusega kirde suunas.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted.

Planeeringuala ja lähiala mõiste käsitlemisel on tuginetud lähteülesande p. 2.1.2 ja 2.1.3 –le, mille kohaselt planeeritav ala on Kaasiku III kinnistu.

Lähialana on kaasatud planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Lähiala käesolevas planeeringus asub kahes osas:

1. Loopera tee ja planeeritava tee ristumiskohas (veevarustus, kanalisatsioon ja side) ning
2. Roosipõõsa alajaamast Kaasiku III kinnistuni (elektrivarustus).

Planeeringus on ette nähtud oleva maatulundusmaa sihtotstarbega krundi lõunapoolse osa jagamine elamumaaks (11 krunti) üksikelamute ehitamiseks, transpordimaaks (2 krunti), üldkasutatavaks maaks (1 krunt). Põhjapoolne osa jääb endiselt maatulundusmaaks (1 krunt).

Planeeringuala asub täielikult varemkehtestatud detailplaneeringu alal.

Detailplaneeringuga järgitakse naabruses väljakujunenud hoonestuslaadi ning hoonete mahtusid ja kõrgusi.

Planeeritud elamumaa kruntidele pos. 1-11 on ette nähtud ühe üksikelamu rajamine ja ühe abihoone (ehitusluse pinnaga kuni 40 m²) rajamine.

Planeeritud transpordimaa (pos. 12) on ette nähtud juurdepääsuteeks ja tehnovõrkudega varustamiseks planeeritud kruntide tarbeks ja (pos. 15) Loopera tee laienduseks koos oleva kraaviga.

Planeeritud üldkasutatavale maale (pos. 13) on ette nähtud rajada laste mänguväljak ja väikevormid. Alal on olev lehtpuuvõsa/mets, mis vajab sanitaarraide teostamist. Üldkasutatava maa krundile on juurdepääs autoga ja jalgratastega. Alale on ette nähtud 3 kohalise autoparkla (tugevdatud alusega muruplats) ja ca 7 kohalise jalgrataste parkla rajamine. Jalgsi juurdepääs üldkasutatavale maale on võimalik ka varemplaneeritud üldkasutatava maa krundilt Tulbi tee 32, kuhu on rajatud juba korvpalliplats.

Mänguväljakute seadmed peavad olema ohutud, samuti peab olema ohutu nende paigaldamine, hooldamine ja kasutamine. Mänguväljaku ohutuse tagamisel ja hindamisel arvestada standardi EVS-EN 1176 „Mänguväljaku seadmed ja aluspind” osade 1-11 nõudeid. Rajatava laste mänguväljaku kaugus planeeritud elamu akendest on minimaalselt 20 m – seega on tagatud normatiivne kaugus. Alale on ette nähtud ka ühe liumäe, kiige ja liivakasti rajamine. Jalutusraja ja väikevormide paigutus on tinglik, soovitatav on see lahendada väikevormide sidumisprojektiga peale metsaaluse korrastamist.

Olev maatulundusmaa (pos. 14) jääb jätkuvalt maatulundusmaaks ja on üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku koridoriks.

4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus

Joonisel 5 „Põhijoonis“ on antud kruntide maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud maapealsete korruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ehitusalune pindala, krundi maksimaalne täisehituse %, krundi hoonestusala.

Ehitiste arhitektuurinõuded::

Hoonete välisviimistlus (üksikelamu ja abihoone) ja konstruktsioonid	Ühtne välisviimistlus grupis, fassaadimaterjal – laudis, tellis, looduslik kivi, krohvipind, klaas. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipäratud ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad kokku sobima materjalidelt ja lahenduselt põhihoonega (üksikelamuga). Hoonete konstruktsioonide (valimisel ja) ehitamisel tuleks järgida nende tuulekindlust ja soojapidavust.
Harja suund (elamu)	Katuse harja suund risti või paralleelne krundi mingi küljega. Sõltub hoonete sidumisel hoone põhiplaani ja terrassi asukohast.
Katuse kalle ja harja tüüp	1-kordsetel ja 2-kordsetel ühepereelamutel katuse kalle 10° - 30°. Lubatud on hoonetel ühe või kahepoolne kalle, maksimaalselt võib kasutada kuni kolme erinevat katusekallet. Väiksemad katuseosad võivad olla madalama kaldega. Katusekatte toon tume (must, tumehall, tumepruun, tumeroheline jms.).
Hoonete sokli kõrgus maapinnast	Kuni 0.5 meetrit.
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	Üksikelamul – max. 8.5 m, abihoonel max. 5.0 m. Kõrgused järgivad piirkonnas varemplaneeritud ja ehitatud hoonestust.
Hoonete suurim lubatud korruselisus	Üksikelamu kuni 2 maapealset korrust, abihoone 1 korrus
Krundi piirded	Piire peab sobima hoonete välisviimistlusega. Kõrgus kuni 1,5 m. Piirete välisilme tee ääres peab moodustama ühtse terviku ja sobima ka naaberkinnistute piiretega. Pos. 1-11 piirdeaed võimalik rajada mööda krundi perimeetrit (piirde liik täpsustatakse hooneprojekti koostamisel). Piirde asukohad on näidatud joonisel 5 – põhijoonis. Piirdeid ei ole ette nähtud pos. 12-15.
Ehitusjoon	Ehitusjoon teemaa piiri suhtes vaba, kuid minimaalsed kaugused teemaa piirist on järgmised: pos. 1,2, 4-11 hoonestus teemaa piirist (juurdepääsutee poolisel küljel) mitte lähemal kui 7.0 meetrit, pos. 3 mitte lähemal kui 4.0 meetrit. . Sellise hoonestusala paigutusega on tagatud auto parkimise mahutamise oma krundile.

Elamumaale on kantud hoonestusala piirid arvestades kehtivate ehitusnormide ja eeskirjadega. Hoonestusala määramisel on kinni peetud EV kehtivatest õigusaktidest ja normidest. Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3.

Planeeritava juurdepääsutee sissesõidupoolsest küljest on hoonestusala 7,0 m kaugusel, et oleks võimalik auto parkida oma krundile. Krundi kül- ja tagapiiridel on hoonestusala üldreeglina 4,0 meetri kaugusel piirist (v.a. Loopera tee äärsed krundid, kus hoonestusala kaugus krundi piirist on 11,5 m). Krundil abihoonete/maapealsete rajatiste ehitamisel ligemale krundi kül- ja/või tagapiirile kui 4,0 meetrit võib neid ehitada juhul, kui tagatakse tuleohutus ja vastava piirinaabriga on sõlmitud sellekohane notariaalne kokkulepe (sisaldab tuleohutuse järgimise nõuet), mis kajastub ka kinnistusregistris.

Käesolevas töös on arvestanud, et hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kehtib vaid hoonete kohta ning ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata terrasside, treppide, samuti katuseräästaste jms. pindalasid, kuid ei tohi ületada 30 % hoone lubatud suurimast ehitusalusest pindalast. Seega näiteks krundi 2 lubatud suurima ehitusaluse pindala (225 m²) juures on võimalik projekteerimisel katuseräästaste jne. pindalaks arvestada 67 ruutmeetrit (30 protsenti 225-st = 67) - (vt. ka lisa 1.10 seletuskirjas - Siseministeeriumi vastus ehitusaluse pinna arvutamise aluse kohta).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

Hoonete põranda +0.00 vahemik on määratud joonisel 6, kuid on vajalik täpsustada hoone sidumisel, kuna see sõltub hoone paigutusest krundil.

Planeeritud servituudid on kantud joonisele 5 „Põhijoonis” ja joonis 6 “Tehnovõrgud”

Vajalikud servituudialad käesoleva detailplaneeringu realiseerumiseks: (ka joonisel 5 - tabel 4)

Detailplaneeringu alal vajalikud servituudid:

- oleva 10 kV õhuliini planeeritud servituut (laiusega ca 6.2 m) krundil 15 Elektrilevi OÜ kasuks;
- planeeritud 0.4 kV maakaabli plan. servituut (laiusega 3.5 m) krundil 3 Elektrilevi OÜ kasuks;
- planeeritud 0.4 kV maakaabli plan. servituut kaitsevööndi ulatuses krundil 12 Elektrilevi OÜ kasuks;
- planeeritud дренаazhitorustiku plan. servituut kaitsevööndi ulatuses krundil 12, 13 ja 14 torustiku omaniku/valdaja kasuks.
- planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustiku plan. servituut kaitsevööndi ulatuses krundil 12 ja 15 AS Elveso kasuks;

- planeeritud sidekanalisatsiooni plan. servituut kaitsevööndi ulatuses krundil 12 ja 15 Elion Ettevõtted AS kasuks;
- planeeritud jalgraja plan. servituut (laiusega 2.0 m) krundil 14 krundi 13 kasuks;

Väljaspool detailplaneeringu ala (planeeringuala lähialal) vajalikud servituudid:

- planeeritud 0.4 kV maakaabli plan. servituut (laiusega 3.5 m) Kaasiku mü-l, Tulbi tee mü-l ja Tulbi tee L1 mü-l Elektrilevi OÜ kasuks;
- planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustiku plan. servituut kaitsevööndi ulatuses Loopera teel AS Elveso kasuks;

Servituudialad on vajalik kanda vastavate kinnistute kinnistusraamatusse.

4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja drenaazhivesi, tuletõrjerveevarustus.

Üldist

Tehnovõrgud on kantud joonisele nr. 6 - Tehnovõrgud.

Planeeringualal tehnovõrkude planeerimisel on lähtutud piirkonnas välja ehitatud tehnovõrkudest. Loopera teel on välja ehitatud veetorustik (d=110 mm) ja survekanalisatsioon. Veetorustiku ja survekanalisatsiooni torustiku omanik on AS Elveso.

Käesoleva planeeringuga on määratud planeeritud tehnovõrkude liitumiskohad olevate tehnovõrkudega.

Kuna rajatava vee- ja kanalisatsioonitorustiku ühendamisel olevate torustikega on vajalik teostada Loopera teel kaevetöid, siis on arvestatud OÜ Rae Veevärk sooviga need kaevetööd ühendada Loopera tee oleva truubi rekonstrueerimistöödega (projekt koostamisel, töö T-28-12, A-projekt, Nelgi tee kraav). Sellest tulenevalt on olevate torudega ühinemispunktid paigutatud oleva truubi lähedusse. Loopera teel oleva truubi rekonstrueerimine ei kuulu käesoleva detailplaneeringuga lahendamisele ja ei kuulu käesoleva detailplaneeringu tellija poolt finantseerimisele, kuna käesoleva detailplaneeringu tarbeks truubi rekonstrueerimise vajadus puudub. Ka ei kuulu käesoleva detailplaneeringu pädevusse määrata truubi rekonstrueerimise finantseerija. Truubi rekonstrueerimine lahendatakse eraldi projektiga ja koos sellega lahendatakse ka finantseerimise küsimus.

Joonisel 6 – tehnovõrgud on lõikel LPT-LPT lisaks olevatele tehnotrassidele Loopera teel kantud ka varemplaneeritud (ja kehtestatud) Lepasalu detailplaneeringu järgsed trassid (side, isevooline kanalisatsioon ja kavandatav tee laiendus). Varreplaneeritud objekte geodeetilisele plaanile pealisehitusena käesolevas töös kantud ei ole.

Planeeritud vee-, kanali- ja drenaazhitorustike servituudid on eraldi leppemärgiga joonisel välja toodud. Digitaalsel joonisel asuvad nad eraldi kihil teistest servituutidest.

Veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on arvestatud Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni 2013-2024 arengukavaga, millest on ka töösse lisatud väljavõte (vt. lisa 1.12.1 ja 1.12.2).

Planeeringuala veevarustus on lahendatud AS Elveso tehnilistele tingimustele nr. VK-TT 110, 30.07.2013, nr. 4-11/1645-1 (vt. lisa 2.3 – seletuskirjas).

Planeeringuala veevajadus on 4,4 m³/ööpäevas, so 132,0 m³/kuus.

Planeeringualal on 11 üksikelamu krundi.

Iga krundi vee hetkkoormus on ca 0.4 l/sek).

Veetorustik on planeeritud piki transpordimaa serva (vt. Tehnovõrgud – joonis 6).

Joonisele on märgitud planeeritud kinnistute liitumispunktid ühisveevärgiga (kinnistu piirist mitte kaugemal kui 1,0 m).

Ühisveetorustiku kaitsevöönd on 2,0 mõlemale poole torustiku telge, servituudiala on kaitsevööndi ulatuses.

Oleva ühisveetorustikuga liitumispunkt (ÜPV) asub planeeringuala lähialal (Loopera tee ja planeeritud juurdepääsutee ristmikul).

Veetorustiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel.

Veevarustuse kohta koostada eraldi projekt. .

Kanalisatsioon

Kanalisatsiooni planeerimisel on arvestatud Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni 2013-2024 arengukavaga (vt. lisa 1.12.1 ja 1.12.2).

Planeeringuala kanaliseerimine on lahendatud AS Elveso tehnilistele tingimustele nr. VK-TT 110, 30.07.2013, nr. 4-11/1645-1 (vt. lisa 2.3 – seletuskirjas)

Planeeringuala reovesi on 4,4 m³/ööpäevas, so 132,0 m³/kuus. Iga krundi reovee hetkkoormus on ca 2,0 l/sek). Planeeringual on 11 ühepereelamu krunti.

Kanalisatsioonitorustikud on planeeritud piki transpordimaa serva (vt. Tehnovõrgud – joonis 6).

Joonisele on märgitud planeeritud kinnistute liitumispunktid ühiskanalisatsiooniga (kinnistu piirist mitte kaugemal kui 1,0 m).

Lähikonnas iseoolse ühiskanalisatsiooni torustik puudub. Loopre teel on survekanalisatsioon ja ülepumpla (mis asub Loopera Haldus MTÜ maal). Detailplaneeringu koostamise algstaadiumis pakkusime lahenduse detailplaneeringu ala iseoolsena kanaliseerida ülepumplasse (mis tehniliselt oleks olnud võimalik), kuid maaomanikuga (kelle maal ülepumpla asub) kokkulepet ei saavutatud (vt. ka lisa 2.4 – OÜ Rae Veevärk e-kiri 05.07.2013.a.).

Planeeringuala ei ole võimalik iseoolsena kanaliseerida ühiskanalisatsiooni, seetõttu juhitakse iseoolne kanalisatsioon (kirde suunas oleva langusega) rajatava reoveepumplani (krundi 12 põhjaosas) ja sealt edasi suunatakse survekanalisatsiooni abil Loopera teel asuvasse survekanalisatsiooni.

AS Elveso tehnilistes tingimustes p 6 kohaselt tuleks detailplaneeringu koosseisus lahendada reoveepumplate koostöö (esitada pumplate koostöögraafik). Detailplaneeringu koostaja on seisukohal, et reoveepumplate koostöö tuleb lahendada eraldi projektiga järgmises projekteerimise staadiumis ja ei ole detailplaneeringu ülesanne.

Planeeringuala kanaliseerimise kohta koostada eraldi kanalisatsiooniprojekt, kus on lahendatud ka reoveepumplate koostöö (AS Elveso tehniliste tingimuste p. 6 nõue).

Planeeritud reoveepumpla (krundil 12) kuja on vastavalt normidele 10.0 meetrit reoveepumpla servast, mis on ka joonisele kantud. Reoveepumpla ette on planeeritud kõvakattega teenindusplats, mis on ühendatud tupiktee überpööramisplatsiga.

Ühiskanalisatsiooni kaitsevöönd on 2,0 mõlemale poole torustiku telge, servituudiala on kaitsevööndi ulatuses.

Kanalisatsioonitorustike paiknemine kruntidel, läbimõõdud ja hoone väljaviikude asukohad täpsustatakse hoonete projekteerimisel.

Sademevesi ja drenaazhivesi

Krundi sademevett mitte juhtida reoveekanaliseerimisele ja ka mitte naaberkinnistule, see on vajalik tagada hoone ehitusprojekti koostamisel krundi vertikaalplaneerimisega. Sademevesi imbub krundidel pinnasesse, sh. immutatakse katuse sadeveed lokaalsete imbusüsteemide abil (näiteks drenivad imbtorud).

Juurdepääsutee sademeveed on planeeritud ära juhtida teemaal kulgevate madalate kraavide (küttide) abil. Planeeringualal risti Loopera teega planeeritud küttide sademevesi jookseb Loopera tee kõrval olemasolevasse kraavi. Kirde-edala suunalise tee kõrval planeeritud küttidele on paigutatud enne ümberpööramisplatsi restkaevud ja sademevesi jookseb drenaazhitorustiku kaudu kinnistu idapiiril olemasolevasse kraavi. Olevad kraavid tuleb oma kinnistu piires korrastada ja tagada kraavis vee läbilaskmine.

Transpordimaale on planeeritud drenaazitoru.

Kogu maa-ala arvestuslik 1% max sadevee hulk ca 80 l/sek. Transpordimaal on asfaldi alune pind ca 1400 m³. Seega sademevee hetkkoormus on (0.14 x 80 x 0.9 (teekatte koefitsient) 10.08 liitrit/sekundis.

Tuletõrjerveevarustus

Planeeringuala vahetus naabruses Loopera teel on välja ehitatud tuletõrjervee hüdrandid (vt. joonis 6 – tehnoõrgud). Planeeringualale on ette nähtud hüdrant, mille teenindusraadius on 100 meetrit. Hüdrandi kaugus sõidutee servast max 2,0 m.

Juurdepääsutee on tupiktee, mille otsas on 12x12 m tolmuvaabplats.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 - kuja 8 m.

Planeeringu tuletõrjelahendus on koostatud vastavalt VV määruse nr. 315 ja EVS 812 osa 6-2012 nõuetele.

Konkreetses hoones tulepüsivusklass või tuletõkkeseptsiooni pindala määratakse VV 27. oktoobri 2004.a. määrusele nr. 315 vastavalt detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega.

Kruntidele juurdepääsuteede laius minimaalselt 3.5 meetrit.

Tuleohutusest tulenev kasutusviis planeeringualal planeeritud hoonetele on I kasutusviis – elamud.

4.4. Elektrivarustus ja side

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele nr. 211550/2, 03.07.2013.a. ja nr. 215197, 12.11.2013.a.

Planeeringuala elektriga varustamine 3x25 A on ette nähtud maakaabliga Roosipõõsa alajaamast. Alajaamast kuni Kaasiku III kinnistuni kulgeb maakaabel Kaasiku kinnistu idapiiril (planeeringuala lähialal) servituudialana. Servituudiala laius 3.5 meetrit.

Kruntide piiril on ette nähtud 2-kohalised liitumiskilbid. Kruut 11 ees on 3-kohaline liitumiskilp krundi 11 elamule, reoveepumplale ja tänavavalgustusele.

Planeeritava ala loodepiiril on olev 10 kV õhuliin. Juurdepääsutee kõrval 10 kV õhuliini mastil m3 (Nelgi tee pikendusel) on olev elektrikilp MTÜ Loopera Haldus tõkkepuu toiteks. Kuna mainitud mast asub planeeritavale juurdepääsuteele liialt lähedal, siis on see mast ette nähtud ümber tõsta ca 15 meetrit edela poole (vt. joonis 6 – tehnovõrgud). Ka olev elektrikilp kuulub ümbertõstmisele ja ümbertõstetud kilbist 0.4 kV tarbija maakaabel tõkkepuuni tuleb rekonstrueerida. Masti m3 ümbertõstmisel planeeringus ettenähtud kohale (Üpost m3y) jääb masti m2 (kus paikneb ka 0.4 kV õhukaabel) ja uue masti m3y vaheliseks kauguseks 80 meetrit ning m3y ja masti m4 vaheliseks (ainult 10 kV õhuliin) kauguseks 105 meetrit.

Kaitsevöönd 10 kV õhuliinil on 10.0 m kummalegi poole liini telge. Planeeringus on ette nähtud servituudiala 10 kV liini jaoks ca 6.2 meetrit krundil 15.

0.4 kV maakaabli kaitsevöönd on 1,0 mõlemale poole kaabli telge, servituudiala on kaitsevööndi ulatuses.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Elektrivarustuse ehitab välja Eesti Energia vastavalt sõlmitavatele liitumislepingutele.

Side on lahendatud Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 21476719, 22.07.2013.a. (vt. lisa 2.2). Planeeringualal on reserveeritud maa sidekanalisatsioonile piki teemaa piiri, nähes ette sidekanalitoruga sisestuse võimaluse igale planeeritavale elamukrundile. Planeeritud ühenduspunkt juurdepääsuvõrgu jaoks on toodud Loopera tee äärde Kaasiku III kinnistu piirile (vt. joonis 6 – tehnovõrgud).

Varemplaneeritud ja kehtestatud Lepasalu kinnistu planeeringuga on Loopera tee põhjaosas ette nähtud sidetrass, mis on käesolevas töös kantud ka Loopera tee lõikele LPT-LPT joonisel 6 – tehnovõrgud.

Vastavalt tehnilistele tingimustele lahendatakse juurdepääsuvõrgu kaabli paigaldamine Assaku võrgusõlmest planeeritava sidekanalisatsioonini eraldi projektina (seega mitte käesoleva detailplaneeringu koosseisus).

Sidevarustuse kohta planeeringualal koostada eraldi projekt.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoone projekteerimisel.

Planeeringualal lahendada küttesüsteem lokaalsena, energiasäästliku ja keskkonnasõbralikuna. Kaaluda ka hoonete kütmisel maakütet. Maakütte puhul mitte kasutada vertikaalset maakütet lahendust, kuna see tooks kaasa väga väikesel maa-alal tihedalt puurauke. Horisontaalse maakütte valikul on vajalik koostada esperthinnang maakütte kasutamise võimalikkuse kohta hoonete projekteerimisel.

4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine

Planeeritavale alale juurdepääs toimub riigimaanteelt Raeküla tee mööda olevat Loopera teed (ca 300 m). Loopera tee lõik Raeküla teelt kuni planeeritava juurdepääsuteeni on reformimata riigimaal (perspektiivne vallatee).

Planeeringuala transpordimaa laius (krunt 12) on 14.5 meetrit. Sõidutee laius on 4.8 meetrit, mille kõrval on joonvahega eraldatud 1,5 meetri laiune jalakäijate ala. Seega kogu mustkatte alune tee laius on 6.3 meetrit (vt. teelõiked joonisel 6 – tehnovõrgud). Juurdepääsutee on tupiktee, mille lõpus on 12x12 m suurune überpööramisplats.

Planeeritud sõiduteed on ette nähtud asfaltkattega.

Normatiivne parkimine on ette nähtud oma krundi piires 2 kohta. Hoonestusprojekti asendiplaani koostamisel tuleks arvestada ka külaliste autodega veel 2 parkimiskohta lisaks.

Joonisel 5 ja 6 on skeem VP-1 – Planeeringuala seos varemplaneeritud alaga, kus on näidatud kergliiklustee asukoht Loopera tee ääres planeeringualast Raeküla teeni.

Loopera tee L2 maaüksusel on kergliiklustee asukoht lahendatud vaaremplaneeritud ja kehtestatud Lepasalu kinnistu detailplaneeringuga. Ca 150 meetrine lõik Raeküla teeni on kergliiklustee ettepanek – planeeringutega seda käesolevaks ajaks lahendatud ei ole.

Skemaatiliselt märgitud kergliiklustee ei kuulu käesoleva detailplaneeringuga lahendamisele.

Planeeringualal juurdepääsuteel on kahesuunaline liiklus. Loopera tee ja juurdepääsutee ristmikule on vajalik paigaldada liiklusmärk – Anna teed (vt. joonis 5 ja eskiisi arutelu protokoll kokkuvõtte menetlusedokumentides).

Planeeringus on määratud juurdepääsutee kinnistule (krunt 12) avalik kasutus.

Loopera tee kõrval olev kraav on planeeringuala sees ja temale on moodustatud eraldi transpordimaa krunt (pos. 15), mille laiuseks on 8.0 meetrit. Nimetatud krunt tuleks perspektiivis liita Loopera teega.

Juurdepääsutee kohta planeeringualal koostada eraldi projekt.

4.7. Keskkonnatingimused

Haljastus ja pinnakate

Planeeritava ala lõunaosa on lage rohumaa, põhja-kirdeosa võsastunud mets. Metsaala tuleb korrastada – teostada sanitaarraiet.

Loopera tee äärsetele elamukruntidele (pos. 1, 7-11) rajada tee kaitsevööndisse kaitsehaljastus. Teistel elamukruntidel istutada puid kruntide kül- ja tagapiiridele (vt. joonis 5 – põhiplaan). Piki krundi piire rajada soovitavalt ka madalad hekid.

Perspektiivis igale ehitusõigusega krundile näha ette minimaalselt 1 puu krundi iga 300 m² kohta.

Planeeritav ala on nõrgalt lainja reljeefiga moreenmaastik. Pinnakattes esineb koreserikas saviliivmoreen. Moreenkihti katab ca 20-30 cm түsedune huumushorisont. Aluspõhja moodustavad ordoviitsiumi lubjakivid. Lubjakivi pind on lainjas. Lubjakivi on pindmises osas murenenud ja lõheline.

Maa-aluste kommunikatsioonide planeerimisell tuleb arvestada lubjakivi lasuvusega ehitussügavuses (vt. ka lisa 1.11 – Kaasiku kinnistu paiknemine mullastikukaardil).

Radooniohtlikud alad

Planeeritav maa-ala jääb Põhja-Eesti radooniohtliku pinnasega vööndi levialasse.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile (2008, Eesti Geoloogiakeskus) on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m³). Radoonist põhjustatud kiirgusdoosi all mõeldakse peamiselt siseõhu radooni, mis satub hoonesse pinnasest hoone all ja ümber, ehitusmaterjalidest ning kraaniveest. Radoon ja selle tütarelemendid on tervistkahjustavad. Nad jõuavad inimorganismi peamiselt hingamisel. Eesti on (võrdselt Põhjamaade ja teiste Lääne-Euroopa maadega) kehtestatud elamute siseõhus radooni sisalduse lubatud piiriks 200 bq/m³ kohta.

- Arvestades ala paiknemisega kõrge radoonisisaldusega pinnasega alal tuleb radooniriski ennetada, st. uute majade projekteerimisel ja ehitamisel radooni-probleemidega arvestada ning rakendada radooniohu vähendamise leevendusabinõusid.

1. Kuna maa-alal on pinnakatte paksus varieeruv, siis ehitusprojekti koostamisel hoone asukohaks krundil valida paksema pinnakattega ala ja soovitav on (maja kindla asukoha sidumisel järgnevas projekteerimisstaadiumis) teostada täiendavaid mõõtmisi.
2. Arvestada, et summaarse kiirguse taseme minimaalsena hoidmise eesmärgil ei kasutataks vaadeldaval alal levivat kruusa ja liiva ehitusmaterjalina. Kogu vajalik materjal, s.h. ka täitepinnasena kasutatav, tuleb tuua väljastpoolt radooniohtlikku

- ala. Soovitav on ehitusalusele pinnasele lisada puhtast piirkonnast toodud kattekiht.
3. Sõltuvalt pinnase radooniohtlikkuse astmest soovitatakse kasutada traditsioonilist (tavaliselt hea tuulutusega), radoonipidavat või radoonikindlat ehitusviisi, millest tulenevad vastavad projekteerimis- ja ehitusnõuded. Kuna pinnaseõhus oleva radooni pääs hoonesse sõltub õhuvahetusest pinnase ja hoone vahel, on määrav ehitusmaterjalide valik, ehitise, eriti keldri ja vundamendi ehitusviis (soovitav kasutada betoonalust, savikihti, ka radooniohutut kilet, sundventilatsiooni jm). On leitud, et radooniohtlikel aladel samades tingimustes olevatel hoonetel on elamutes keldri olemasolu korral radoonitase esimese korruse tubades olnud ca kaks korda madalam kui keldrita majades. Keldrita hoonete puhul on madal radoonitase saavutatav näiteks majaanuse tuulutamise või ventileerimise abil.
 4. Uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel kõrge radoonisisaldusega aladel tuleb hooneid ehitades arvesse võtta Eestis kasutatava standardi (EVS 840:2009) nõudeid, mis kehtestavad elu-, puhke- ja tööruumides aasta-keskmiseks radoonisisalduse ülempiiriks 200 Bq/m³. EVS 840:2009 "Radooniohutu hoone projekteerimine" annab vastavad juhised radooniohu vältimiseks uutes majades.
 5. Radooniohtu peab arvestama järgnevas projekteerimisetapis hoonete projekteerija, rakendades radooniohu vähendamise leevendusabinõusid hoonestusprojektide koostamisel ning radooniriskist peab teavitama nii arendajaid (kinnisvaraomanikke) kui ka potentsiaalseid elanikke.

Keskkonnakaitse ja keskkonnatingimused

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- kinnise konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingute sõlmimine. Jäätmete käitlemine toimub vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale;
- üksikelamu kruntidel sade ja pinnaveed imuvad pinnasesse.
- tolmuva sõiduteede rajamine
- planeeringuala ida- ja lääneosas olevad kraavid on vajalik korrastada ja tagada vee läbilaskmine.
- hoonete projekteerimisel (järgmises projekteerimisstaadiumis) kinni pidada EVS 840:2009 "Radooniohutu hoone projekteerimine" nõuetest.

Keskkonnamõjud

Kokkuvõtteks: uute kruntide moodustamine ei too kaasa olulist keskkonnamõju, planeeringualale ei pea vajalikuks täiendavate keskkonnakaitsealaste nõuete seadmist.

Maaparandusobjektid

Planeeritava ala lõunaosa jääb kunagise Rae maaparandusobjekti põhjaossa. Ala ida- ja läänepiiril on lahtised kraavid, mis suubuvad planeeringualast ca 450 m kaugusel

asuvasse Vaskjala-Ülemiste kanalisse. Käesoleval ajal planeeringuala ei kuulu maaparandussüsteemi koosseisu (ala on registritest välja arvatud). Nimetatud kraavidel ei ole seadusandluses ette nähtud kaitsevööndit.

Tervisekaitse

Planeeringualal on ette nähtud ühisveevarustus ja ühiskanaliseerimine (vt. ptk 4.3).

Planeeritud reoveepumpla kujast (10 meetrit) on hoonete planeerimisel kinni peetud.

Laste mänguväljaku normatiivne kaugus planeeritud elamute akendest on tagatud, so. minimaalselt 20 meetrit.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile (2008, Eesti Geoloogiakeskus) on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m³), hoonete projekteerimisel rakendada EVS 840:2009 "Radooniohutu hoone projekteerimine" nõudeid (vt. ptk 4.7 Keskkonnatingimused – Radooniohtlikud alad).

Võimalikud avariiohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed.

Avariiohtlikku olukorda on võimalik vältida vaadeldava ala korrashoiuga ja planeeringus kavandatud tegevuse elluviimisega:

- teede planeeringujärgne ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid, mille rakendamisega on territooriumi eri osadele juurdepääs tagatud:

- lahendatud on tuletõrjeveevarustus - planeeringualale on ette nähtud hüdrant, mille teenindusraadius on 100 meetrit.

- liiklusohutuse tagavad väljaehitatud juurdepääsuteed (vt. p. 4.6 – Juurdepääsuteed ja parkimine):

- planeeringualal juurdepääsuteel on kahesuunaline liiklus. Loopera tee ja juurdepääsutee ristmikule on vajalik paigaldada liiklusmärk – Anna teed;

- sõidutee kõrval on joonvahega eraldatud 1,5 meetri laiune jalakäijate ala;

- juurdepääsutee on tupiktee, mille otsas on 12x12 m tolmuvaipa plats.

- normatiivsete parkimiskohtade väljaehitamine.

- radooniriski ennetamine vt. p. 4.7 Keskkonnatingimused – Radooniohtlikud alad.

Kasutusele võetavad meetmed peavad olema nii tehniliselt kui majanduslikult teostatavad.

- vältida tuleb võimalikke ehitusaegseid avariiohtlike olukordi:

- arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;

- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike san-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele). Mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puisteaineid (nt. saepuru jm.), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika.

- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis omakorda võib põhjustada täiendavaid sotsiaalseid konflikte, so. ohustada naaberaladel elavate inimest heaolu (müra), vara jm.

- oluline osa on järelvalvel ja koostööl erinevate osapoolte vahel.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teede plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitav kogu üksikelumugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerise ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
- vajalike servituutide seadmine;
- elektriga liitumislepingu sõlmimine Eesti Energiaga ja veevarustuse ja kanalisatsiooni suhtes liitumislepingu sõlmimine AS.Elvesoga,
- vesivarustuse-, kanalisatsiooni-, side- ja elektrivarustuse kohta projekti koostamine;
- teeprojekti koostamine;
- pos. 15 transpordimaa liitmine Loopera teega;
- hoonestusprojektide koostamine
- ehituslubade taotlemine
- hoonete ehitamine ja vastuvõtmine.
- planeeritava ala veevarustus ja kanaliseerimine on lahendatud Veeseaduse §8 lõige 2 p 2 ja lõige 3 alusel ja vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele (vt. Lisa 2.3 seletuskirjas). Planeeritavate 11 elamumaa krundi põhjavee vajadus on 4,4 m³/ööpäevas. Majapidamiste heitvett ei juhita pinnasesse. Kinnistu piiril olevasse kraavi juhitakse pinnasesse immutamise teel ainult sademevett ja drenaazhivett. **Seega vee erikasutusluba ei ole vaja taotleda detailplaneeringus kavandatu alusel.**
- pos. 12 (transpordimaa krunt) kinnistule on määratud avalik kasutus, peale kasutusloa saamist antakse tee kohalikule omavalitsusele üle.

Planeeritava maa-ala bilanss maa sihtotstarvete lõikes

Tabel 1

tähis	maakasutuse sihtotstarve	Pindala m ²	%
E	Elamumaa	17827	36
L	Transpordimaa	5874	12
Üm	Üldkasutatav maa	3696	7
M	Maatulundusmaa	22195	45
	Kokku	49582 =4,96 ha	100

Territooriumi bilanss kruntide lõikes

Tabel 2

Pos. (krundi) nr.	Plan. krundi pind m ²	Tähis	Maakasutuse sihtotstarve
1	1500	E	Elamumaa – 100%
2	1500	E	Elamumaa – 100%
3	1761	E	Elamumaa – 100%
4	1509	E	Elamumaa – 100%
5	1524	E	Elamumaa – 100%
6	1523	E	Elamumaa – 100%
7	1582	E	Elamumaa – 100%
8	1549	E	Elamumaa – 100%
9	1581	E	Elamumaa – 100%
10	1544	E	Elamumaa – 100%
11	2244	E	Elamumaa – 100%
12	2861	L	Transpordimaa – 100%
13	3696	Üm	Üldkasutatav maa – 100%
14	22195	M	Maatulundusmaa – 100%
15	3013	L	Transpordimaa – 100%
Kokku planeeringuala: 49582 m²			

Kruntide andmed ja ehitusõigus

Tabel 3

POS. (KRUNDI) NR.	KRUNDI PLAN. SUURUS M ²	EHITUSALUNE MAX. PIND M ²	TÄIS EHTITUSE MAX. %	KORRUSELISUS (ÜSIKELAMU MAX. TÄISKORRUSEID/ ABIHOONE MAX. TÄISKORRUSEID)	HOONETE KÕRGUS (M) (ÜSIKELAMU MAX. KÕRGUS/ ABIHOONE MAX. KÕRGUS)	HOONETE ARV KRUNDIL (ÜSIKELAMU/ ABIHOONE)	MAA SIHTOTSTARVE (VASTAVALT DETAILPLAANILE)	SULETUD BRUTOPIND (SIHTOTSTARVETE KAUPA)	KATASTRÜKSUS, MILLEST PLAN. KRUNT MOODUSTATAKSE	PIIRANGUD, SERVITUUDID, KOMMENTAARID
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1500	225	15	2/1k	8,5/5,0	1/1	E	E - 450	Kaasiku III	Osaline teekaitsevöönd, oleva 10 kV õhuliini kaitsevöönd
2	1500	225	15	2/1k	8,5/5,0	1/1	E	E - 450	Kaasiku III	
3	1761	250	14	2/1k	8,5/5,0	1/1	E	E - 500	Kaasiku III	Planeeritud tehnotrasside planeeritud servituut tehnotrasside kaitsevööndi ulatuses
4	1509	226	15	2/1k	8,5/5,0	1/1	E	E - 452	Kaasiku III	
5	1524	229	15	2/1k	8,5/5,0	1/1	E	E - 458	Kaasiku III	
6	1523	228	15	2/1k	8,5/5,0	1/1	E	E - 456	Kaasiku III	
7	1582	237	15	2/1k	8,5/5,0	1/1	E	E - 474	Kaasiku III	Osaline teekaitsevöönd, oleva 10 kV õhuliini kaitsevöönd
8	1549	232	15	2/1k	8,5/5,0	1/1	E	E - 464	Kaasiku III	Osaline teekaitsevöönd, oleva 10 kV õhuliini kaitsevöönd
9	1581	237	15	2/1k	8,5/5,0	1/1	E	E - 467	Kaasiku III	Osaline teekaitsevöönd, oleva 10 kV õhuliini kaitsevöönd
10	1544	232	15	2/1k	8,5/5,0	1/1	E	E - 464	Kaasiku III	Osaline teekaitsevöönd, oleva 10 kV õhuliini kaitsevöönd
11	2244	250	11	2/1k	8,5/5,0	1/1	E	E - 500	Kaasiku III	Osaline teekaitsevöönd, oleva 10 kV õhuliini kaitsevöönd
12	2861	-	-	-	-	-	L	L - 0	Kaasiku III	Planeeritud tehnotrasside planeeritud servituudid tehnotrasside kaitsevööndi ulatuses; Avalik kasutus.
13	3696	-	-	-	-	-	Üm	Üm - 0	Kaasiku III	Üldplaneeringu järgne rohekoridor, osaline reoveepumpla kuja; plan. дренаazhitoru plan. servituut kaitsevööndi ulatuses
14	22195	-	-	-	-	-	M	M - 0	Kaasiku III	Üldplaneeringu järgne rohekoridor, planeeritud jalgraja planeeritud servituut; plan. дренаazhitoru plan. servituut kaitsevööndi ulatuses; tagada kraavis veejuhtimine
15	3013	-	-	-	-	-	L	L - 0	Kaasiku III	Avalik kasutus, tagada kraavis veejuhtimine

Märkus: 1. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kehtib vaid hoonete kohta ning ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata terrasside, treppide, samuti katuseräästaste jms. pindalasid, kuid ei tohi ületada 30 % hoone lubatud suurimast ehitusalusest pindalast (vt. ka lisa 1.10 seletuskirjas - Siseministeeriumi vastus ehitusaluse pinna arvutamise aluse kohta).

2. Hoonete minimaalne tulepüsisvuse klass – TP3, normatiivne kuja 8.0 meetrit.

3. 1-kordsetel ja 2-kordsetel ühepereelamutel katuse kalle 10° - 30° . Lubatud on hoonetel ühe või kahepoolne kalle, maksimaalselt võib kasutada kuni kolme erinevat katusekallet. Väiksemad katuseosad võivad olla madalama kaldega.
4. Igale ehitusõigusega krundile näha ette minimaalselt 1 puu krundi iga 300 m² kohta.
5. Abihoonete maksimaalne pind 40 m² kruntidel, kus on ehitusõigusega abihoone lubatud.
6. Krundil abihoonete/maapealsete rajatiste ehitamisel ligemale krundi külg- ja/või tagapiirile kui 4,0 meetrit võib neid ehitada juhul, kui tagatakse tuleohutus ja vastava piirinaabriga on sõlmitud sellekohane notariaalne kokkulepe (sisaldab tuleohutuse järgimise nõuet), mis kajastub ka kinnistusregistris.
7. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile (2008, Eesti Geoloogiakeskus) on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m³), hoonete projekteerimisel rakendada EVS 840:2009 "Radooniohutu hoone projekteerimine" nõudeid.

Kaasiku III kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastused ja koostöö naabritega (koondtabel).

	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastuse täielik ära kiri	kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused, projekteerija seisukoht
1	2	3	4	5
1.	Päästeameti Põhja-Eesti Päästekeskus Linnu tee 75A Tallinn	Kooskõlastatud. 30.10.2013. K-DP/37-2 Dniri Peterson /allkiri/	Kaust 1/6, joonis 6a, lk. 39 ja lk.18 ja 42	
2.	Elektrilevi OÜ Arendus-ehitusosakond Kadaka tee 61 Tel. 7154615	Kaasiku III ja lähiala detailplaneering kooskõlastatud. Nr. 7928430939, 27. november 2013.a. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Maie Erik /allkiri/	Kaust 1/6, joonis 6a, lk. 39	
3.	AS Elveso Ehituse 9 Jüri alevik 6031480 info@elveso.ee	Kooskõlastatud. VK-KK 316/VK, 29.11.2013.a. Kooskõlastus kehtib kuni 29.11.2014.a. Toomas Teesalu /allkiri/	Kaust 1/6, joonis 6a.lk. 39	
4.	OÜ Rae Veevärk Andrus Luht tõkkepuu maakaabel ja ümbertõstetav liitumiskilp	Kooskõlastatud. 26.11.2013.a. Andres Luht /allkiri/ juhatuse liige	Kaust 1/6, joonis 6a.lk. 39	
5.	Elion Ettevõtted AS Sõle 9	Kooskõlastatud 04.11.2013, nr. 21924736 Arvo Sepp /digitaalallkiri/	Kaust 1/6, lk.40	
6.	Keskkonnaamet Harju-Järva-Rapla regioon Viljandi mnt. 16	Keskkonnaameti kiri 15.11.2013.a. nr. HJR 6- 5/13/25117-2 märkustega Erik Kosenkranius /digitaalallkiri/	Kaust 1/6, lk. 43	Vastused märkustele vt. järgmine lehekülj peale Keskkonnaameti kirja. Lk. 46
7.	Maa-amet Mustamäe tee 51 juurdepääs reformimata alal	Kooskõlastuskiri nr. 6.2- 3/14894, 26.11.2013.a. Anne Toom /digitaalallkiri/ peadirektori asetäitja	Kaust 1/6, lk. 47	
8.	AS Eesti Gaas Liivalaia 9, Tallinn Tel. 6303102 lähialal olev C-kategooria gaasitorustik	Kooskõlastatud 31.10.2013 Loopera teel planeeritud raja- tiste ehitusprojektid kooskõlas- tada AS Gaasivõrguga	Kaust 1/6, joonis 6a.lk. 39	

		Ahti Suimets /allkiri/		
9	Maaüksuse omanik: Kaasiku III mü 65301:002:0426 OÜ BlueSky Project tel. 5169730 marko@BlueSky.ee	Kooskõlastatud. 22.11.2013.a. Marko Rink /allkiri/ OÜ BlueSky Project	Kaust 1/6, joonis 5a, lk. 38 joonis 6a, lk. 39	
10	Kaasiku mü: (65301:002:0423) Urmas Jõessar tel. e-mail: plan. 0.4 kV maakaabli servituudiala	Kooskõlastatud 22.11.2301.a 65301:002:0423, Kaasiku mü Urmas Jõessar /allkiri/	Kaust 1/6, joonis 5a, lk. 38 joonis 6a, lk. 39	

Projekti autor

Maaja Zolk

LISAD paber kandjal