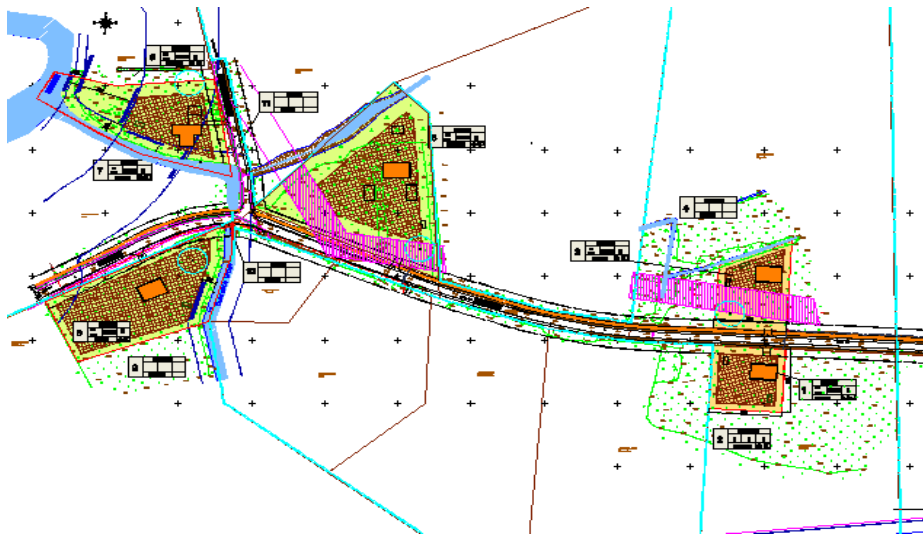


Harjumaa, Rae vald

**VESKITAGUSE KÜLA KOPASALU, KOPAMÄE, KÕRGESAARE,
ARUKASE JA MÖLDRIMETSA MAAÜKSUSTE NING LÄHIALA
DETAILPLANEERING**



TELLIJA:

Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik

HUVITATUD ISIKUD:

Väino Tamsalu, Kopasalu kinnistu
malleta@hotmail.ee
Helle-Anne Mäe, Kopamäe kinnistu
hellemae@gmail.com; tel: +372 514 2569
Kristlin Kõrgesaar, Kõrgesaare kinnistu
kristlin.korgesaar@just.ee; tel: +372 534 0358
Meelis Kasemaa, Arukase kinnistu
meelis.kasemaa@elveso.ee; tel: +372 550 5453
Ivo Heinsoo, Möldrimetsa kinnistu
poialliisi7@hotmail.ee; tel: +372 5672 7897

PROJEKTEERIJA:

Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
MTR reg.nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT:

Ive Punger
tel: +372 5615 3989

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton
arno@opt.ee
tel: +372 5698 3389

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	3
4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE JA SELLE MUUTMISE ETTEPANEK	3
5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	7
6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
6.1. Maakasutus	7
6.2. Asend	8
6.3. Hooned ja rajatised	8
6.4. Tehnovarustus	8
6.5. Haljastus	8
6.6. Reljeef	8
6.7. Radoon	8
6.8. Liikluskorraldus	9
6.9. Kehtivad kitsendused ja piirangud	9
7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÕÕNDI ANALÜÜS	9
8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	9
8.1. Planeeringulahendus	9
8.2. Ehitusõigus	10
8.3. Arhitektuurinõuded	12
8.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus	12
8.5. Keskkonnakaitse	12
8.6. Haljastus ja heakord	14
8.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine	14
8.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	14
8.9. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	15
9. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	15
9.1. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	15
9.2. Veevarustus ja kanalisatsioon	15
9.3. Elektri- ja sidevarustus	16
9.4. Küte	16
10. KITSENDUSED JA SERVITUUDID	16
10.1. Planeeringuala tehnilised näitajad	17
11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	17

III LISAD

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	M 1:~
AS-02	Tugiplaan	M 1:500
AS-03	Lähiala kontaktvõõndi analüüs	M 1:~
AS-04	Põhijoonis	M 1:500
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500

V KOOSKÕLASTUSED

I MENETLUSDOKUMENDID

- 22) 23.01.2018 Rae Vallavolikogu otsus nr 28 Veskitaguse küla Kopasalu, Kopamäe, Kõrgesaare, Arukase ja Möldrimetsa maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu kehtestamisest
- 21) august 2017 ajaleht Rae Sõnumid väljavõte Veskitaguse küla Kopasalu, Kopamäe, Kõrgesaare, Arukase ja Möldrimetsa maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimise teatest
- 20) 11.08.2017 ajaleht Harju Elu väljavõte Veskitaguse küla Kopasalu, Kopamäe, Kõrgesaare, Arukase ja Möldrimetsa maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimise teatest
- 19) /kuupäev digiallkirjas/ Rae Vallavalitsuse teade Veskitaguse küla Kopasalu, Kopamäe, Kõrgesaare, Arukase ja Möldrimetsa maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimine
- 18) 10.08.2017 Rae Vallavalitsuse teavitus nr 6-1/7560 Veskitaguse küla Kopasalu, Kopamäe, Kõrgesaare, Arukase ja Möldrimetsa maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimine
- 17) 01.08.2017 Rae Vallavalitsuse korraldus nr 1005 Veskitaguse küla, Kopasalu, Kopamäe, Kõrgesaare, Arukase ja Möldrimetsa maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine
- 16) 04.07.2017 Harju Maavalitsuse kiri nr 6-7/1672 Veskitaguse küla Kopasalu, Kopamäe, Kõrgesaare, Arukase ja Möldrimetsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering
- 15) /kuupäev digiallkirjas/ Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/5177 Veskitaguse küla Kopasalu, Kopamäe, Kõrgesaare, Arukase ja Möldrimetsa maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu esitamine täiendavate kooskõlastuste vajaduse määramiseks
- 14) 31.01.2017 Rae Vallavalitsuse korraldus nr 157 Veskitaguse küla Kopasalu, Kopamäe, Kõrgesaare, Arukase ja Möldrimetsa maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise kohta
- 13) /kuupäev digiallkirjas/ Rae Vallavalitsuse teade nr 6-1/408 Veskitaguse küla Kopasalu, Kopamäe, Kõrgesaare, Arukase ja Möldrimetsa maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamisest ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest
- 12) 06.01.2017 ajaleht Rae Sõnumid väljavõte Veskitaguse küla Kopasalu, Kopamäe, Kõrgesaare, Arukase ja Möldrimetsa maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamisest
- 11) 06.01.2017 ajaleht Harju Elu väljavõte Veskitaguse küla Kopasalu, Kopamäe, Kõrgesaare, Arukase ja Möldrimetsa maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamisest
- 10) 16.01.2017 Rae Vallavalitsuse teavitus nr 6-1/412 Veskitaguse küla Kopasalu, Kopamäe, Kõrgesaare, Arukase ja Möldrimetsa maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamisest ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest:
 - Ivo Heinsoo
 - Kaupo Piirimets
 - Kersti Simmer
 - Heljo Helmet
 - Linda Lehis
 - Jaanus Väljataga
 - Hans Oja
 - Šenee Mening
 - Oliver Baida ja Gerli Baida
 - Pärt Põltsam
 - Mart Põltsam
 - Luule Pehter
 - Heiko Golubkov
 - Tõnu Riistop
 - Rein Järve
 - Mati Järve
 - Regina Sirendi
 - Marilii Mätlik
 - Väino Tamsalu
 - Klenis Tamsalu
 - Kaja Remmelgas
 - Silvester Mets OÜ
 - Marina Piperal
- 9) 03.01.2017 Rae Vallavalitsuse teade keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest portaalis Ametlikud Teadaanded
- 8) 22.12.2016 Rae Vallavalitsuse teade detailplaneeringu algatamisest portaalis Ametlikud Teadaanded

- 7) 20.12.2016 Rae Vallavolikogu otsus nr 178 Veskitaguse küla Kopasalu, Kopamäe, Kõrgesaare, Arukase ja Möldrimetsa maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamisest ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest
- 6) 08.08.2016 Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja Taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi üleandmiseks Rae vallale
- 5) 31.05.2016 Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks (Möldrimetsa)
- 4) 30.05.2016 Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks (Arukase)
- 3) 01.04.2016 Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks (Kopamäe)
- 2) 01.12.2015 Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks (Kõrgesaare)
- 1) 12.10.2015 Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks (Kopasalu)

II SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Planeeritav ala asub Harjumaal, Rae vallas, Veskitaguse külas ja hõlmab viit maaüksust: Kopasalu, Kopamäe, Kõrgesaare, Arukase ja Möldrimetsa. Lähialana on kaasatud Golfi tee lõigud ja Veskitaguse tee.

Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 60 ha. Detailplaneeringu eesmärgiks on nimetatud kinnistute jagamine ja uutele maaüksusele hoonestusõiguse määramine üksikelamute ehitamiseks.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 20.05.2013);
- Rae valla arengukava 2016–2025;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017–2028;
- Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009);
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Töö nr 16-G196. Topo-geodeetiline alusplaan tehnoorkudega M=1:500 on mõõdistatud OSAÜHING G.E.POINT poolt mais 2016. a.

4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE JA SELLE MUUTMISE ETTEPANEK

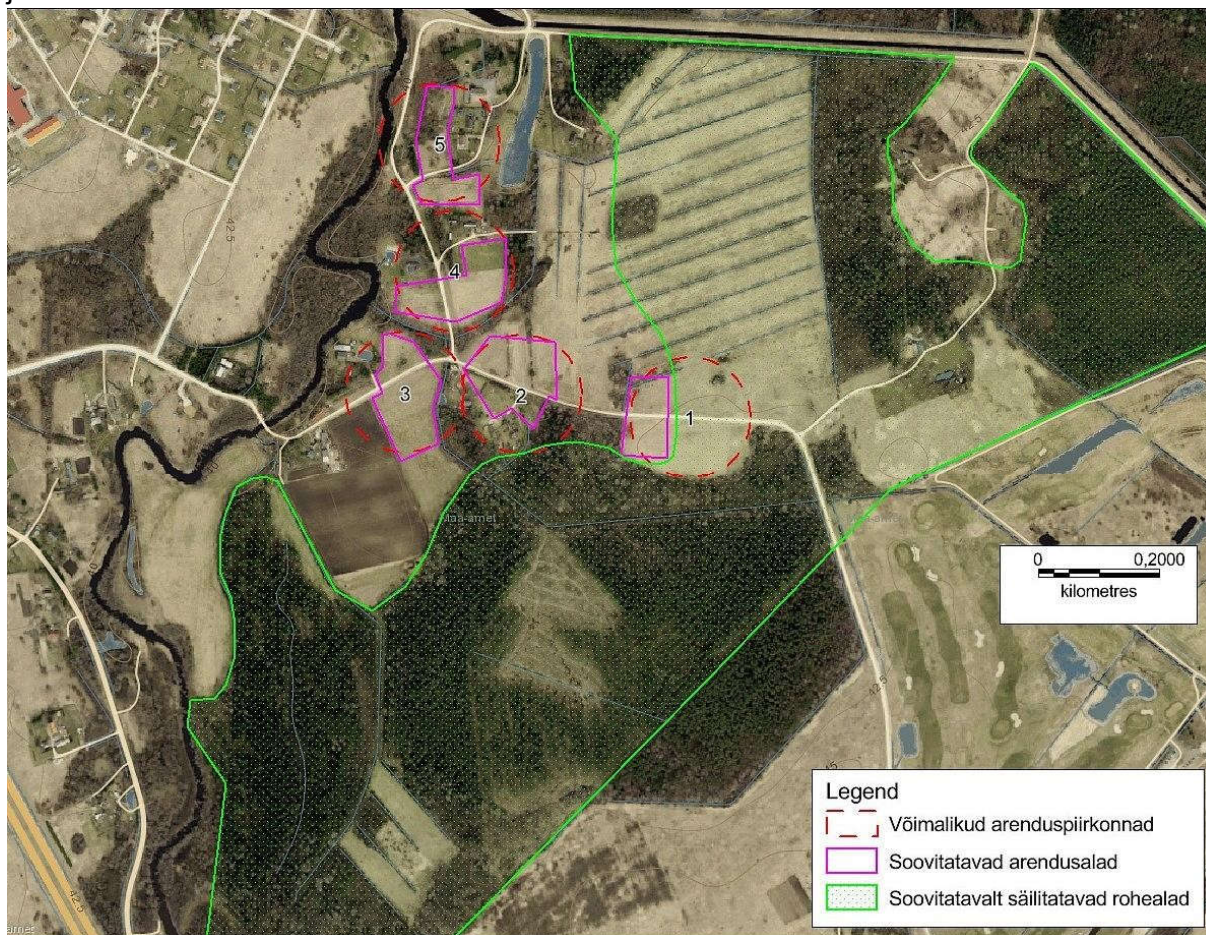
Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi asuvad maaüksused rohevõrgustiku koridoris, kus on elamute rajamine lubatud tingimusel, et õuealade vaheline kaugus on vähemalt 500 m.

Detailplaneering on koostatud arvestades Rae valla Veskitaguse küla Golfi tee piirkonna rohevõrgustiku toimimise tagamise uuringut (Skepast&Puhkim OÜ töö nr 2015-0231, 23.12.2015, vt lisa III).

Soovitused elamualade rajamisel rohekoridori alal

Golfi tee piirkonda koridori kesk- ja idaossa saaks rohekoridori oluliselt takistamata rajada vaid mõne üksiku elamu või elamugrupi. Lähtudes rohekoridori toimimise tagamisest tingimustest võiks uusi elamualasid rajada eelkõige rohekoridori lääneossa. Elamualade rajamisel tuleks eelistada lagedaid alasid ning vältida metsaalade raadamist ning muu kõrghaljastuse raiet. Elamukrunte ei tohiks tarastada suuremas ulatuses kui õuealad suurusega kuni 0,5 ha.

Rohevõrgustiku sidususe ja toimimise tagamiseks tuleb valdav osa rohekoridori alal paiknevatest rohealadest säilitada. Soovituslikult säilitatavad rohealad on toodud joonistel 1 ja 2.

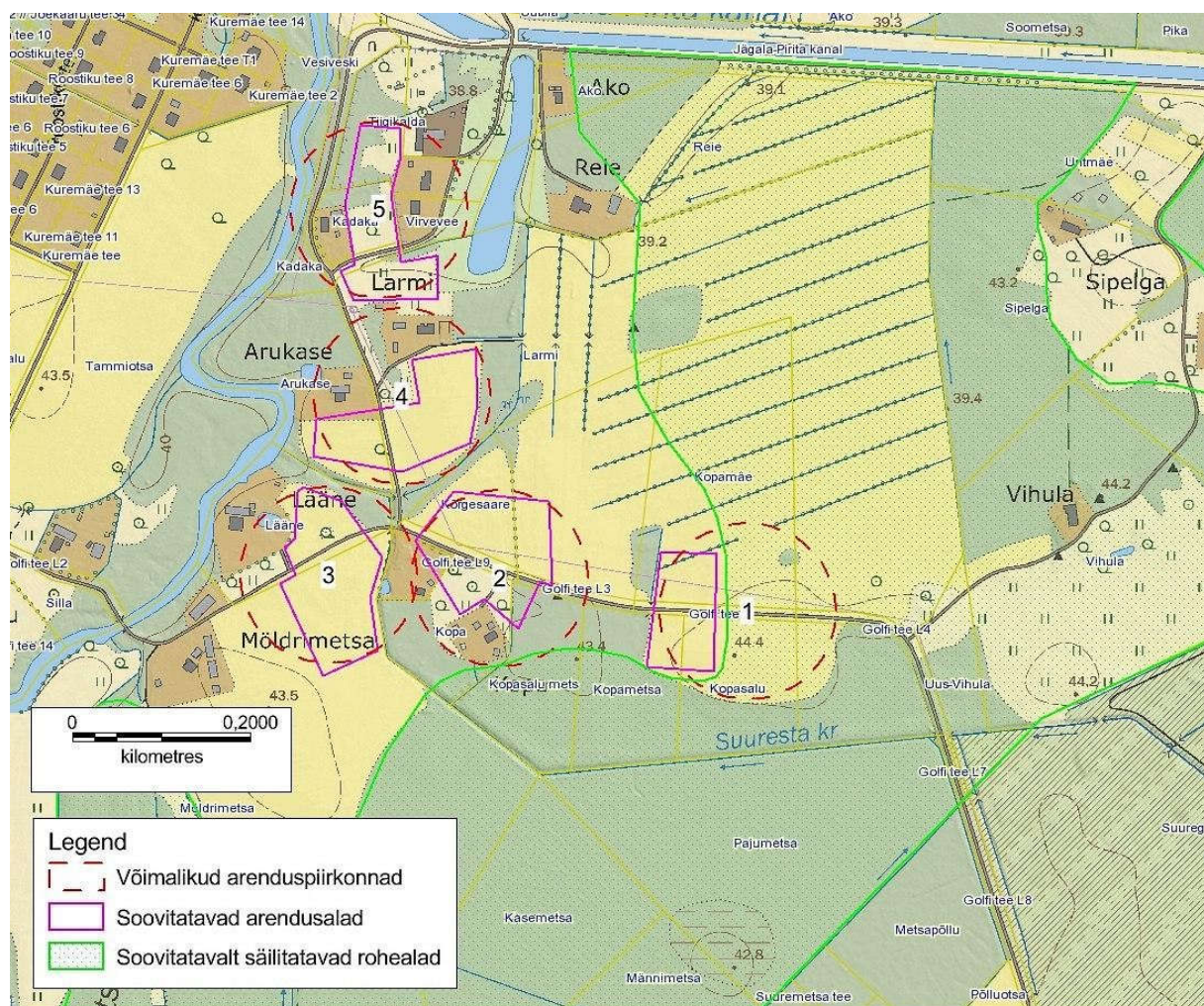


Joonis 1. Võimalikud arenduspiirkonnad, soovitatavad arendusalad ja säilitatavad rohealad Golfi tee piirkonnas rohekoridori alal. Aluskaart: Ortofoto (Maa-amet, 2014).

Idapoolsel potentsiaalsel arengualal (nr 1 joonistel 1 ja 2), mis paikneb *Kopasalu* (kat nr 65303:001:0007), *Kopametsa* (kat nr 65303:001:0340) ja *Kopamäe* (kat nr 65303:001:0339) kinnistutel, tuleks piirduda maksimaalselt kolme elamukohta/majapidamisega. Elamukohad tuleks paigutada ringiga tähistatud arenduspiirkonna lääneossa, et jätta arendustest vabaks võimalikult lai ala koridori idaosas. Arendusalal nr 1 on siiski arvestatav mõju rohekoridorile, kuid see ei ole koridori toimimise seisukohalt kriitiline.

Koridori keskosas asub potentsiaalne asustuse arenguala (nr 2 joonistel 1 ja 2), mis paikneb kinnistutel *Kopa* (kat nr 65303:001:0079), *Kopasalu mets* (kat nr 65303:001:0079), *Trummi* (kat nr 65303:001:0080), *Kõrgesaare* (kat nr 65301:001:3741) ja riigi reservmaal (EHAK 9236). Arengualal on juba kaks majapidamist, kuid piirkonda võiks rohekoridori toimimist halvendamata lisanduda veel kuni kolm elamukohta/majapidamist. Elamulade rajamisel tuleks vältida metsaalade raadamist.

Rohekoridori läänepoolsesse ossa, mis on juba tihedama asustusega, võib uusi elamualasid lisada sellega rohekoridori funktsionaalsust oluliselt mõjutamata. Joonistel on kujutatud kolm arenduspiirkonda ja soovitatavad arendusalad (nr 3, 4 ja 5 joonistel 1 ja 2) Golfi tee lääneosa ning Veskitaguse tee piirkonnas. Elamualade paigutamisel tuleks eelistada lagedaid alasid ja säilitada metsaribasid ja muud kõrghaljastust. Pirita jõe kallastel tuleb arvestada 50 m (metsamaal 100 m) laiuse ehituskeeluvööndiga. Kolmele läänepoolseimale arendusalale saaks olenevalt paigutusest mahutada igaühele 2–4 elamukohta.



Joonis 2. Võimalikud arenduspiirkonnad, soovitatavad arendusalad ja säilitatavad rohealad ning katastriüksuste paiknemine Golfi tee piirkonnas rohekoridori alal. Aluskaart: Eesti põhikaart (Maaamet, 2015).

Elamuarenduse võimalikud mõjud Golfi tee piirkonna rohevõrgustiku toimimisele

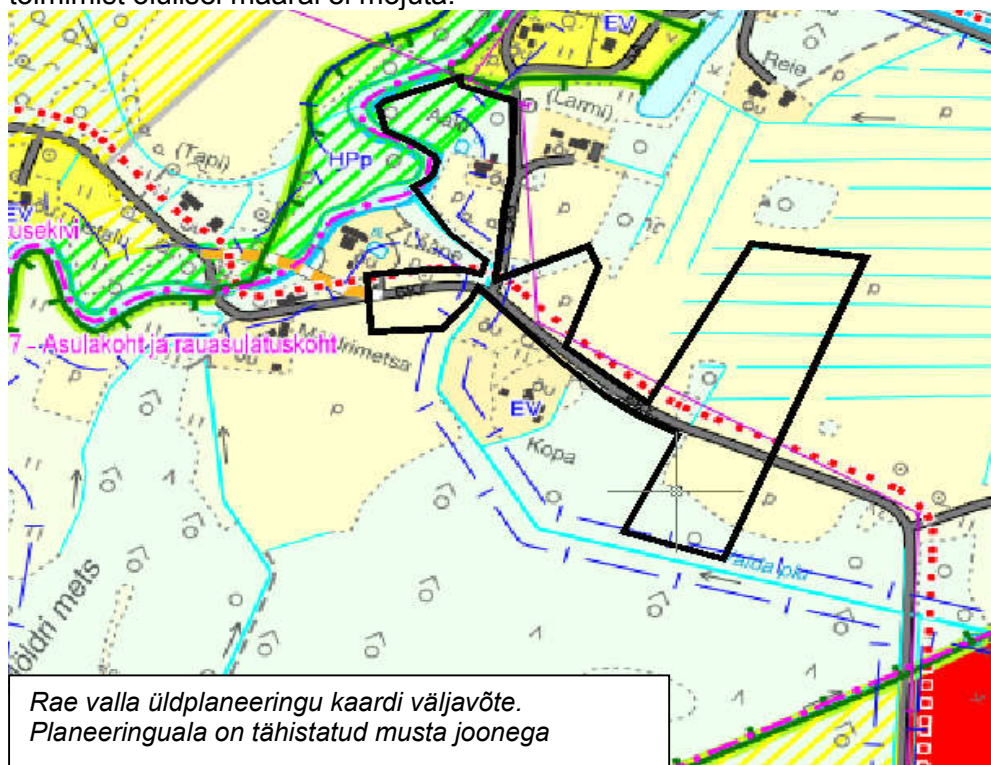
Rae valla üldplaneeringuga laiendati rohekoridori olulisel määral ida ja kirde suunas haarates sisse piirkonnas paiknevad metsaalad ja kasutuseta heinamaad, samuti jäid rohekoridori laienduse alale mõned üksikmajapidamised. Selle muudatusega täiendati piirkonna rohevõrgustikku olulisel määral ning rohekoridori laius Golfi tee piirkonnas suurenes ca 800–900 meetrini. Koridori kui tervikufunktsioneerimise seisukohast ei ole kriitilise tähtsusega mitte Golfi tee, vaid piirkonnast ca 1 km lõunas paiknev konfliktikoht – roheline võrgustiku koridori ristumine Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega.

Golfi tee piirkonna võimalikud perspektiivsed elamualad paiknevad piki golfi teed, mis kulgeb rohekoridoriga risti. Juhul kui elamuarendustega hõlmataks kogu Golfi tee ümbrus tekiks olukord kus elamualade võõnd moodustab rohekoridoriga ristuva barjääri mis tõkestaks loomade liikumist ning rohekoridori toimimist.

Kuna piirkonnas paiknevad traditsioonilised asustusalad ning inimtegevusega koostoimes kujunenud maastikud ja piirkonna loomastik on inimtegevusega suhteliselt hästi kohanenud, siis ei ole üksikute uute elamute või elamugruppide rajamine rohevõrgustiku alale ohuks selle toimimisele. Elamute paigutamisel tuleb arvestada maastikutsituatsiooni ning loomade liikumisteedega.

Kuna olemasolev asustus on koondunud rohekoridori läänepoolsesse ossa, siis on lääneosa juba praegu ulukite liikumiseks vähesobiv. Seetõttu toimub loomade liikumine tõenäoliselt koridori ida- ja keskosas, millest tingitult tuleks see säilitada võimalikult looduslikuna ning eelistada elamuarendusteks rohekoridori läänepoolset osa.

Rohekoridori idaosas asuvad lähestikku paiknevad metsaalad mis paiknevad Golfi teest edelas ja kirdes ning pakuvad metsloomadele parimaid varje- ja liikumisvõimalusi Golfi tee ületamiseks. Seetõttu tuleks kindlasti vältida elamuarendusi rohekoridori läbiva Golfi tee idapoolse lõigu piirkonnas. Teisisõnu, Golfi tee idaosas toimuvatel arendustel oleks suurim negatiivne mõju rohekoridori toimimisele, seevastu lääneosas toimuvad arendused koridori toimimist olulisel määral ei mõjuta.



Rae valla üldplaneeringu kaardi väljavõte.
Planeeringuala on tähistatud musta joonega

Golfi tee piirkonna planeeritud elamualad paiknevad piki golfi teed. Planeeritud elamuarendustega ei hõlmata kogu Golfi tee ümbrust ja ei teki olukorda, kus elamualade võõnd moodustab rohekoridoriga ristuva barjääri, mis tõkestaks loomade liikumist ning rohekoridori toimimist. Lisaks on planeeritud perspektiivselt rajada piki Golfi teed kergliiklustee (joonisel tähistatud punase punktiirjoonena).

Kuna piirkonnas paiknevad traditsioonilised asustusalad ning inimtegevusega koostoimes kujunenud maastikud ja piirkonna loomastik on inimtegevusega suhteliselt hästi kohanenud, siis ei ole üksikute elamute või elamugruppide rajamine rohevõrgustiku alale ohuks selle toimimisele.

Elamute paigutamisel on arvestatud maastikusituatsiooni ning loomade liikumisteedega, st planeeringuala ida- ja keskossa elamuid pole planeeritud ja säilib antud piirkonnale omane hajaasustuse printsiip, kus väljakujunenud põllumajandus-maadel asuvad elamumaad vanade talukohtade näol.

Hajaasustuse alal on lubatud elamute rajamine hajaasustuse põhimõttel, mille kohaselt maksimaalne elamute grupi suuruseks on kuni kolm majapidamist, kus elamute vaheline kaugus on kuni 100 m.

Kopasalu ja Kopamäe maaüksustest planeeritavad elamumaad moodustavad omaette vastakuti mõlemal pool Golfi teed oleva elamute grupi. Möldrimetsa, Arukase ja Kõrgesaare maaüksused moodustavad ühise elamute grupi Trummi ja Kopa kinnistutega Golfi ja Veskitaguse tee ristmikul.

Rohevõrgustiku sidususe ja toimimise tagamiseks on planeeringu lahenduse kohaselt valdav osa rohekoridori alal paiknevatest rohealadest säilitatud.

Antud planeering teeb ettepaneku muuta Rae valla kehtivat üldplaneeringut.

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Veskitaguse küla Kopasalu, Kopamäe, Kõrgesaare, Arukase ja Möldrimetsa maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Harjumaal, Rae vallas Veskitaguse külas asuvate maatulundusmaa sihtotstarbelistest maaüksustest:

Kopasalu katastriüksus (registriosa 3064302; katastritunnus 65303:001:0007; pindala 2,00 ha); Kopamäe kinnistu (registriosa 3064102; katastritunnus 65303:001:0339; pindala 4,90 ha); Kõrgesaare kinnistu (registriosa 2863350; katastritunnus 65301:001:3741; pindala 10373 m²), Arukase kinnistu (registriosa 1478102; katastritunnus 65303:001:0120; pindala 27778 m²) ja Möldrimetsa kinnistu (registriosa 375702; katastritunnus 65303:003:0070; pindala 48,80 ha), jagada välja elumumaa sihtotstarbelised krundid olemasolevate majapidamiste teenindamiseks ja viie uue üksikelamu ehitamiseks ning tee maa-ala krundid.

Detailplaneeringuga seatakse elumumaa sihtotstarbelistele kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud lähiümbruskonnas väljakujunenud ehitusmastaapi ja asustuse tihedust. Detailplaneeringu eesmärgiks on alal paikneva nelja kinnistu Kopasalu, Kopamäe, Möldrimetsa ja Arukase jagamine kaheks maaüksuseks.

Elumumaale antakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja kolme abihoonete ehitamiseks. Hoonestusala on planeeritud kruntide ossa, kus ei kasva kõrghaljastust. Maaüksusele on näidatud hoonestusala, mis ulatub naaberkinnistute piiridest minimaalselt 5 meetri kaugusele.

Moodustatavate maaüksuste piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04.

6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

6.1. Maakasutus

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
KOPASALU	2,0 ha	65303:001:0007	100% maatulundusmaa
KOPAMÄE	4,90 ha	65303:001:0339	100% maatulundusmaa
KÕRGESAARE	10373 m ²	65301:001:3741	100% maatulundusmaa
ARUKASE	27778 m ²	65303:001:0120	100% maatulundusmaa
MÖLDRIMETSA	48,80 ha	65303:003:0070	100% maatulundusmaa
GOLFI TEE L3	0,18 ha	65303:001:0373	100% transpordimaa
GOLFI TEE	2533 m ²	65303:001:0341	100% transpordimaa
GOLFI TEE L9	2414 m ²	65303:001:3740	100% transpordimaa

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

6.2. Asend

Planeeringu ala paikneb Tallina-Tartu-Võru-Luhamaa maanteest ca 2,0 km kaugusel. Varasem asustus paikneb Vana -Tartu maantee, Pirita jõe ääres. Planeeringu ala paikneb Golfi ja Veskitaguse tee ääres, piirnedes idast Pirita jõega.

Kopasalu ja Kopamäe maaüksused paiknevad planeeringuala idasuunas Golfi tee ääres. Läände jäävad Möldrimetsa, Arukase ja Kõrgesaare alad paiknevad Golfi tee ja Veskitaguse tee ristumiskoha ümbruses. Arukase maaüksus piirneb idas Pirita jõega ja lõunasse jääb Suureta kraav. Suureta kraaviga piirneb idast ka Möldrimetsa maaüksus mille läänekülge kulgeb piki Pirita jõe kallast. Kopasalu kinnistu piirneb lõunast Vaida peakraaviga.

6.3. Hooned ja rajatised

Planeeringualal paiknevad hooned Möldrimetsa ja Arukase maaüksusel. Kopasalu, Kopamäe ja Kõrgesaare maaüksustel ei paikne hooneid ega rajatisi.

6.4. Tehnovarustus

Möldrimetsa ja Arukase kinnistud on varustatud tehnovõrkudega. Golfi tee ja Veskimetsa tee ristmiku alal paiknevad tänavavalgustus, elektri madalpinge maakaablid ja side maakaablid. Kopasalu ja Kopamäe maaüksustel tehnovõrke ei paikne.

Lähialal paiknevad elektri madalpinge maakaablid. Kopamäe ja Kõrgesaare kinnistuid läbib keskpinge õhuliin.

Planeeringualal asuvad kaks puurkaevu (keskkonnaregistri koodiga PRK0008907 ja PRK0018367). Mõlemal puurkaevul on sanitaarkaitseala ulatus 50 m, mida on planeeritud vähendada planeerimismenetluse käigus 10 m puurkaevust, kuna vett võetakse põhjaveekihi alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse alla 50 inimese vajaduseks.

6.5. Haljastus

Planeeringuala on põllu- ja metsamajandusmaa. Kõrghaljastus paikneb Kopasalu, Möldrimetsa ja Arukase maaüksustel.

6.6. Reljeef

Planeeringuala on tasase reljeefiga, langustega on veekogude suunas.

Planeeringuala läänepoolisel alal, Arukase kinnistul jäävad kõrgused vahemikku 41.00–39.11 langusega Pirita jõe ja Suureta kraavi suunas. Möldrimetsa kinnistul vahemikus 41.07–40.19, langusega Suureta kraavi suunas. Kõrgesaare kinnistul on kõrguste vahemik 42.30–40.10 meetrit. Idapoolses osas Kopamäe ja Kopasalu kinnistutel on kõrguste vahemik 40.72–42.21 m ja 41.79–43.90 meetrit.

6.7. Radoon

Radoonitase ($10\text{--}30\text{ kBq/m}^3$) planeeringualal on vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2009 normaalsel tasemel.

Vaata: http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf.

Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

- tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus);
- tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
- tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
- tagada vajadusel täiendav põrandaaluste ventileerimine.

Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel.

6.8. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub killustikkattega Golfi teelt (L3 ja L9) ja Veskitaguse teelt mis on avalikult kasutatavad.

6.9. Kehtivad kitsendused ja piirangud

- Pirita jõe kalda veekaitsevöönd 10 meetrit;
- Pirita jõe kalda ehituskeeluvöönd 50 meetrit;
- Pirita jõe kalda piiranguvöönd 100 meetrit;
- Vaida peakraavi valgala kuni 10-25 km², kalda veekaitsevöönd 10 meetrit;
- Vaida peakraavi kalda piiranguvöönd 100 meetrit;
- Vaida peakraavi kalda ehituskeeluvöönd 50 meetrit;
- Suuresta kraavi kalda veekaitsevöönd 10 meetrit;
- Pirita jõe kalda kallasrada 4 meetrit;
- Jüri II: JYR elektriõhuliin 1-20 kV, piiranguvöönd 20 meetrit;
- Golfi tee ja Veskitaguse tee kaitsevöönd tee äärmisest servast laiusena 10 m.

Planeeringualaga piirnevatel kinnistutel (Lääne ja Kopa kinnistud) asuvad kaks puurkaevu (Keskonnaregistri koodiga PRK0008907 ja PRK0018367).

Planeeringualal ei paikne Pirita jõe kaitstavaid loodusobjekte ega teisi maastiku väärtuslikke või olulisi alasid.

7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud maatulundusmaade jagamine elamumaa sihtotstarbelisteks kruntideks. Elamumaad moodustatakse olemasolevate ning rajatavate eluasemete õuemaast.

Planeeringuala paikneb põllumajandus-ja metsamaadel kus paiknevad väljakujunenud asustusalaga talud. Tegemist suures osa põllumajandusmaadega.

Piirkond piirneb läänest Pirita jõe äärse alaga, kagu suunas asub Suuresta golfi golfiväljak. Pirita jõe äärne külaosa on määratletud ajaloolise asustusstruktuuriga alaks eesmärgiga väärtustada ja säilitada väljakujunenud asustumustrit.

Lähiümbrusesse jäävate elamumaade hoonestuseks on valdavalt kahe- ja ühekorruselised ühepereelamud ja väljakujunenud talumajapidamised. Piirkonnas on väljakujunenud ühtne kohalike teede võrk.

Kuna tegu on enamuses põllumaadega, millega piirnevad osaliselt metsamaad ning lähiümbrusesse on kujundatud uued üksikelamupiirkonnad, siis kõrghaljastuse osakaal on maaüksuste osas erinev. Metsaala paikneb osaliselt Kopasalu ja Arukase maaüksustel. Möldrimetsa maaüksusel moodustab metsamaa poole kinnistust.

Planeeritav ala paikneb rohevõrgustiku koridoris ja selles piirkonna moodustab rohekoridori looduslik rohumaa.

Käesoleva planeeringu lahendus sobib hajaasustuse alale, liitudes uue elamumaa grupina olemasolevate Kopa ja Trummi kinnistute lähedusse. Kopamäe ja Kopasalu maaüksustele planeeritavad elamumaad jäävad iseseisva alana maatulundusmaade juurde.

8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

8.1. Planeeringulahendus

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud lähiümbruskonnas väljakujunenud ehitusmastaapi ja asustuse tihedust. Detailplaneeringu eesmärgiks on alal paikneva nelja kinnistu Kopasalu, Kopamäe, Möldrimetsa ja Arukase jagamine kaheks maaüksuseks.

Planeeritav ala paikneb rohevõrgustiku koridoris ja selles piirkonna moodustab rohekoridori looduslik rohuma. Elamumaad on planeeritud rohekoridori servaalale Golfi tee ääres. Rohekoridori servaalale planeerides ei takistata rohevõrgustiku toimimist.

Elamumaale antakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Juurdepääsud planeeritavatele maaüksustele toimub Golfi ja Veskitaguse teelt.

Hoonestusala jääb tee piirist minimaalselt 10 meetri kaugusele, tee kaitsevööndi piirile. Hoonestusala on planeeritud maaüksuste alale kus puudub kõrghaljastus. Maaüksusele on näidatud hoonestusala, mis ulatub naaberkinnistute piiridest minimaalselt 5 meetri kaugusele.

Ehitusõiguste määramisel on hoonestusala valitud selliselt, et krundile antud ehitusõigust oleks võimalik maksimaalselt kasutada ning jäetud võimalus hoonet paigutada mitmel viisil. Hoonestusala võimaldab ülejäänud krundipinda kasutada haljasala ja parkla rajamiseks.

Krundi maksimaalseks täisehitusprotsendiks on lubatud 5–15% olenevalt krundi suurusest. Haljastuse osakaal – krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Moodustatavate maaüksuste piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04.

8.2. Ehitusõigus

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse krundile ehitusõigus, sihtotstarve, hoonete korruselisus ning hoonete alune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Maksimaalne lubatud ehitisealune pind tuleneb krundi suurusest.

Kinnistule on lubatud ehitada kuni neli hoonet. Pos 9 osa on säilib olemasolev hoonestus. Lubatav korruselisus on kuni 2 korrust maa peal. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9,0 meetrit.

Krundi maksimaalseks täisehitusprotsendiks on 5–15%, sõltuvalt krundi pinna suurusest.

Krundi planeeritav ehitusõigus:

Krunt positsioon 1:

- moodustatava krundi pindala – 2500 m²
- lubatud maksimaalne ehitusalune pindala – 400 m²
- lubatud hoonete arv krundil – 4 hoonet
- lubatud abihoonete ehitisealune pind – maksimaalselt 100 m²
- põhihoone (elamu) maksimaalne lubatud korruselisus- 2/-1, abihoonetel 1 k
- põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus – 9 m, abihoonetel 6 m
- krundi sihtotstarve – 100% elamumaa.

Krunt positsioon 2:

- moodustatava krundi pindala – 17500 m²
- krundi sihtotstarve – 100% maatulundusmaa.

Krunt positsioon 3:

- moodustatava krundi pindala – 3000 m²
- lubatud maksimaalne ehitusalune pindala – 400 m²
- lubatud hoonete arv krundil – 4 hoonet
- lubatud abihoonete ehitisealune pind – maksimaalselt 100 m²
- põhihoone (elamu) maksimaalne lubatud korruselisus – 2/-1, abihoonetel 1 k
- põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus – 9 m, abihoonetel 6 m
- krundi sihtotstarve – 100% elamumaa.

Krunt positsioon 4:

- moodustatava krundi pindala – 4,60 ha
- krundi sihtotstarve – 100% maatulundusmaa.

Krunt positsioon 5:

- moodustatava krundi pindala – 10373 m²
- lubatud maksimaalne ehitusalune pindala – 400 m²
- lubatud hoonete arv krundil – 4 hoonet
- lubatud abihoonete ehitisealune pind – maksimaalselt 100 m²
- põhihoone (elamu) maksimaalne lubatud korruselisus – 2/-1, abihoonetel 1 k
- põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus – 9 m, abihoonetel 6 m
- krundi sihtotstarve – 100% elamumaa.

Krunt positsioon 6:

- moodustatava krundi pindala – 21375 m²
- lubatud maksimaalne ehitusalune pindala – 450 m²
- lubatud hoonete arv krundil – 4 hoonet
- põhihoone (elamu) maksimaalne lubatud korruselisus – 2/-1, abihoonetel 1 k
- põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus – 9 m, abihoonetel 6 m
- krundi sihtotstarve – 100% maatulundusmaa.

Krunt positsioon 7:

- moodustatava krundi pindala – 6240 m²
- lubatud maksimaalne ehitusalune pindala – 400 m²
- lubatud hoonete arv krundil – 4 hoonet
- lubatud abihoonete ehitisealune pind – maksimaalselt 100 m²
- põhihoone (elamu) maksimaalne lubatud korruselisus – 2/-1, abihoonetel 1 k
- põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus – 9 m, abihoonetel 6 m
- krundi sihtotstarve – 100% maatulundusmaa.

Krunt positsioon 8:

- moodustatava krundi pindala – 7200 m²
- lubatud maksimaalne ehitusalune pindala – 400 m²
- lubatud hoonete arv krundil – 4 hoonet
- lubatud abihoonete ehitisealune pind – maksimaalselt 100 m²
- põhihoone (elamu) maksimaalne lubatud korruselisus – 2/-1, abihoonetel 1 k
- põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus – 9 m, abihoonetel 6 m
- krundi sihtotstarve – 100% elamumaa.

Krunt positsioon 9:

- moodustatava krundi pindala – 41,60 ha
- lubatud maksimaalne ehitusalune pindala – 600 m²
- lubatud hoonete arv krundil – olemasolevad hooned
- põhihoone (elamu) maksimaalne lubatud korruselisus – 2k/ abihoonetel 1 k
- põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus – 9 m, abihoonetel 7,5 m
- krundi sihtotstarve – 100% maatulundusmaa.

Krunt positsioon 10:

- moodustatava krundi pindala – 22 m²
- krundi sihtotstarve – 100% liiklusmaa.

Krunt positsioon 11:

- moodustatava krundi pindala – 163 m²
- krundi sihtotstarve – 100% liiklusmaa.

8.3. Arhitektuurinõuded

- Hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae valla arhitektiga;
- põhihoone lubatud suurim harjakõrgus on 9 m, suurim lubatud korruste arv 2/-1 . Abihoonete lubatud maksimaalne ehitisealune pind 100 m², lubatud suurim kõrgus on 6 m;
- ühe- või kahepoolse kaldega katus. Katusekalle 20–45°. Väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega, samuti abihoone katus. Maksimaalselt võib kasutada kuni kahte erinevat katuse tüüpi;
- hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5–1,0 m kõrgemal. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5 m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes;
- hoonete fassaadimaterjalidena kombineerida puitvoodrit, tellist, krohvi ja looduslikku kivi;
- vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- kinnistu tarastamine on lubatud õue maa-ala ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest. Tänaväärde võib rajada lattaia, kinnistute vahele võrkpiirde kuni 1,5 m kõrguse. Pole lubatud rajada massiivsete vundamentidega, soklitega ja kivi-/ tellismüüridega (või -postidega) liigendatud piirdeaedu ning läbipaistmatud plankaeda. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis;
- abihooned ja piire peavad sobima materjalikasutusest ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
- hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

8.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Golfi teelt, mis on avalikult kasutatav Arukase kinnistule jääb juurdepääs Veskitaguse tee äärde. Ülejäänud kinnistutele juurdepääsuks hakatakse kasutama Golfi teed, kuhu on planeeritud uued juurdepääsud kruntide (pos. 1, 3, 5 ja 8) vajaduseks.

Parkimine on lahendatud kruntide siseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus. Parkimine on lahendatud omal kinnistul.

Rae valla üldplaneeringus on Golfi tee äärde planeeritud perspektiivne läbiv kergliiklustee, millele seatakse avaliku kasutusega servituudi kohustustusega ala. Kavandatava tee asukoht täpsustub teeprojekti koostamise käigus.

Juurdepääsude nähtavuskolmnurgaga ja külgnähtavuse nõudega (piirded, parklad) on lahendatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele. „Tänavavõrgu kavandamine” tabel 5.1 ja 5.2, nähtavuskaugus tabel 8.5, külgnähtavus tabel 6.13.

Projekteeritava tee lähtetase peab vastama „hea tase” parameetritele.

8.5. Keskkonnakaitse

Maaüksuste alale on lubatud ehitada neli hoonet. Planeeringualal säilib maa senine juhtotstarve ehk maatulundusmaa, millele lisanduvad elamumaa sihtotstarbega maaüksused. Negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne.

Kavandatav tegevus ei kuulu ka KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Antud detailplaneeringu korral rajatakse maatulundusmaa sihtotstarbega alale eluhooned.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastust, jäätmete, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit

ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Välistatud on suurõnnetuse ohuga ettevõtte, keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub 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. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Planeeringualal tekkivat katustelt ära juhivat sademeveet on soovitat kasutada haljastuse hooldamisel.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Platsidelt ja katustelt kogunev sademevesi juhitakse maaüksustel paiknevatesse kraavidesse.

Planeeringualal tekkivat katustelt ära juhivat sademeveet on soovitat kasutada haljastuse hooldamisel

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid.

- Elamutes tekib peamiselt segaolme- ja biolagunevaid jäätmed ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.
- Keskkonnaministri 11.06.2014. a määrus nr 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse § 148 kohaselt tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud määruses sätestatud saasteainete heitkoguse piirnõuet ületamist. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taotleda saasteluba enne ehitusloa taotlemist.
- Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusluba.
- Kraavi juhivat sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” sätestatud nõuetele. Sellele tegevusele taotleda vee erikasutusluba tulenevalt veeseaduse § 8 lg 2 p 4.
- Maapõueseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustööl ülejääva kaevis kasutamise. Kaevis võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit. Vähemalt kaks nädalat enne

jäätmekäitluse alustamist teavitada oma kavandatavast tegevusest, saates Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile teate, millele lisada maaomaniku kooskõlastus, kelle maale pinnas veetakse.

8.6. Haljastus ja heakord

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (13.09.2016) planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Planeeritav ala on looduslik rohumaa ja kõrghaljastust krundil ei kasva. Krundi haljastuse lahendus tuleb anda hoone projekti asendiplaanil.

Haljastuse osakaal on kavandatud krundi iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 meetrit.

Kõrghaljastus tuleb kombineerida madalhaljastusega. Madalhaljastust hekkide baasil kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks. Uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele. Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 tabeli 9.13 nõuetele.

8.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 13.04.2010 määrusele nr 17 „Rae valla jäätmekava”.

Jäätmete käitlemise kord on kohustuslik kõikidele valla tervishoiu-, hoolekande- ja veterinaarasutustele ning nende laboratooriumitele ja uurimisasutustele (edaspidi tervishoiuasutused), kus tekivad jäätmed, mis on Vabariigi Valitsuse 06.04.2004 määruses nr 103 „Jäätmete, sealhulgas ohtlike jäätmete nimistu” (edaspidi jäätmenimistu) määratletud inimeste ja loomade tervishoiul või sellega seonduvatel uuringutel tekkinud jäätmetena.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel. Lähemale kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist paigutatud konteineri paigaldamiseks on tarvilik naabri kooskõlastus.

8.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus;
- juurdepääsuvõimalus;
- territoriaalsus;
- vastupidavus;
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada;
- tagada hea nähtavus;
- kasutada vastupidavaid materjale.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

8.9. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks on siseministri 30. märtsi 2017. a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrjevee varustus”.

EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus Osa 6 sätestab, et hajaasustusega piirkonnas võib arvestada tulekustutusvee juurdevedu ettevalmistatud veevõtukohast tuletõrjeautoga, kui veotsükli koguaeg ei ületa 10 minutit ja veekogu kaugus piki juurdepääsuteed on kuni 1 km. Rae valla üldplaneeringu tehnovõrkude kaardi järgi asuvad lähimad olemasoleva tuletõrje veevõtukohad Golfi teel (Pirita jõgi, ca 300 m planeeritavast alast) ning Golfi tee ja Jüri-Vaida maantee nurgal (tiik, ca 400 m planeeritavast alast). Planeeritavate elamute tulepüsivusklassiks on määratud TP3 ja eluhoonete vaheline kaugus enam kui 50 meetrit.

Planeeringulahenduses on kavandatud eluhoonete vaheliseks kauguseks enam kui 60 m, mis võimaldab ehitada kruntidele erineva tulepüsivusklassiga hoonestust. Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, seejuures ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib abihoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele naaberkinnistul olevast hoonest.

9. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude täpne lahendus antakse koos hoonete ehitusprojektiga. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS-05.

9.1. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Detailplaneeringu ala on väikese reljeefiga, kõrgused jäävad 40.48 kuni 42.07 meetrit. Vajadusel tasandatakse maapinda. Planeeringualalt lahendada hoonete ehitusprojektide koostamisel sademe- ja drenaaži vee ärajuhtimine hoonete katustelt ja kõvakattega aladelt. Rohealadele valguv sadevesi immutada pinnasesse. Sademeveed immutatakse pinnasesse kinnistu piirides.

Vertikaalplaneeringu täpne lahendus antakse hoone ehitusprojekti staadiumis.

9.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013–2024 kohaselt ei asu ala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas.

Kinnistute varustamine veevärgi ja kanalisatsiooniga on kavandatud lokaalselt.

Arukase (pos. 5), Möldrimetsa (pos. 7), Kopamäe (pos. 3) ja Kõrgesaare (pos 8) kruntide veega varustamine lahendatakse uute puurkaevude (tootlikkusega alla 5 m³ ööpäevas) rajamisega. Kopasalu krundi osas lahendatakse veevarustusega liitumine Kopamäe kinnistule planeeritud puurkaevust. Puurkaevu sanitaarkaitse vööndi ulatus, arvestades võimaliku tarbimist on määratud 10 meetrit.

Planeeritavate kinnistute reoveekanalisatsiooniks rajatakse (pos 1, pos 3, pos 5, pos 7 ja pos. 8 reoveemahutid või bioloogilised puhastid ja kanalisatsioonitorustik.

Kinnistuisene vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine peab toimuma koostatud ehitusprojekti alusel.

9.3. Elektri- ja sidevarustus

Kinnistul puudub elektrivarustus. Liitumine lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 234509, nr 247740, nr 247741, nr 247742 ja nr 247743.

Vastavalt tehnilistele tingimustele nr 234509 Kopasalu (pos 1) ja Kopamäe (pos 3) kinnistute elektrienergia varustamine peakaitsmega à 3×32 A näha ette tee ääres ehitatavast liitumiskilbist toitega projekteeritavalt 0,4 kV kaabelliinilt. Planeeringuga on määratud liitumiskilpide asukoht kinnistu piiril tee ääres ja 0,4 kV kaabelliini trass alates projekteeritava 10/0,4 kV alajaamast 10 kV nurgamasti nr 20 juures.

Vastavalt tehnilistele tingimustele nr 247741 Arukase kinnistu (pos. 7) elektrienergiaga varustamine peakaitsmega 3×20 A on planeeritud ehitatavast liitumiskilbist toitega projekteeritavalt 0,4 kV kaabelliinilt. Planeeritava liitumiskilbi asukoht on antud kinnistu piiril, Veskitaguse tee ääres olemasolevast 0,4 kV õhuliini mastilt nr 8.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab kinnistu omanik ise oma vajadustele vastava liini. Liitumiskilbile tuleb tagada ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Vastavalt tehnilistele tingimustele nr 247742 Möldrimetsa kinnistu (pos 8) elektrienergiaga varustamine peakaitsmega 3×20 A on planeeritud ehitatavast liitumiskilbist toitega 0,4 kV kaabelliinilt jaotuskilbi Lääne maja (2) juures.

Vastavalt tehnilistele tingimustele nr 247743 Kõrgesaare kinnistu (pos 5) elektrienergiaga varustamine peakaitsmega 3×20 A on planeeritud projekteeritavalt 0,4 kV kaabelliinilt. Olemasolevast Kopa liitumiskilbist Golfi tee ääres kuni liitumiskilbini kinnistu piirli on planeeritud 0,4 kV elektriliini trass.

Elektrivarustusega seonduvad tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Tehnovõrkude joonisele on kantud Elektrilevi OÜ tehnorajatistele servituudi alad.

Sidega varustamise tagamiseks on erinevaid alternatiivseid lahendusi. Omanikud saavad iseseisvalt valida, millise võrgu ühendust soovitakse kasutada.

Golfi teelõigu (pos. L 9) alale jääva 10 kv õhuliini masti asukoha ümberehituse vajadus selgub teeprojekti koostamise käigus. Perspektiivse kergliiklustee asukoht ja laius on planeeringualale näidatud võimalusega tee asukohta muuta teepeenra ja haljasriba arvelt.

9.4. Küte

Käesolev planeering kütteliigi või kütte tehnilise lahenduse valikul piiranguid ei sea.

Hoonete soojavarustus lahendatakse koos hoone projektiga. Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa, maakütet.

10. KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Planeeringuala kitsendused:

- Pirita jõe kalda veekaitsevöönd 10 meetrit;
- Pirita jõe kalda ehituskeeluvöönd 50 meetrit;
- Pirita jõe kalda piiranguvöönd 100 meetrit;
- Vaida peakraavi valgala kuni 10–25 km², kalda veekaitsevöönd 10 meetrit;
- Vaida peakraavi kalda piiranguvöönd 100 meetrit;

- Vaida peakraavi kalda ehituskeeluvöönd 50 meetrit;
- Suuresta kraavi kalda veekaitsevöönd 10 meetrit;
- Pirita jõe kalda kallasrada 4 meetrit;
- Jüri II: JYR elektriõhuliin 1–20 kV, piiranguvöönd 20 meetrit;
- Golfi tee ja Veskitaguse tee kaitsevöönd tee äärmisest servast laiuslega 10 m;
- puurkaevude kaitsevöönd raadiusega 10 m;
- Perspektiivne kergliiklustee servituudi seadmisega ala 3,5 m laiuselt.

Planeeritavate tehnovõrkude servituudi ala liitumispunktist kuni tarbija liitumispunktini:

- elektri maakaablile 1 meeter (kaabli telgjoonest mõlemale poole).

Maaparandusseadus § 45 lg 2 lähtuvalt peab maaparandussüsteemi omanik või maavaldaja maaparandussüsteemi ja selle maa-ala kasutamisel tegema vajalikke maaparandustöid, et maaparandussüsteem selle kasutamise kestel vastaks antud seaduse § 4 lõigetes 1 ja 2 esitatud nõuetele:

- Reguleeriv võrk peab tagama maaviljeluseks sobiva mullaveerežiimi ja minimeerima reostuse leviku ohu;
- eesvool peab tagama liigvee äravoolu kuivendusvõrgust või vee juurdevoolu niisutusvõrku ning olema võimalikult suure isepuhastusvõimega.

10.1. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	53,6 ha		
Kavandatud kruntide arv	11 krunti, sh:		
• elamumaa	5	50688 m ²	10,4%
• maatulundusmaa	4	47,95 ha	89,6%
• transpordimaa	2	185 m ²	

11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneeringu realiseerimise kava:

- Maaüksuse jagamine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutusele;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- ehitusloa väljastamine detailplaneeringuga ettenähtud ehitatud hoone kasutamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele kasutusloa taotlusi ega alustata hoone kasutamist enne, kui krunte teenindav taristu on saanud kasutusloa;
- seada detailplaneeringu kohaselt moodustatud kinnistutele seletuskirja punktis 10 loetletud servituutide osas isiklik kasutusõigus.
- seada isiklik kasutusõigus perspektiivse kergliiklustee alale tasuta avalikuks kasutamiseks 3,5 meetri laiuselt.

Seletuskirja koostas:

Ive Punger

arhitekt

03.11.2017