

RAE VALD HARJUMAA  
**KOPLI KÜLA TOOMLA KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

TELLIJA: Rae Vallavalitsus

Aruküla tee 9, 75301

Reg nr 75026106

info@rae.ee

HUVITATUD ISIK: Adelan KVH OÜ

Suur-Sõjamäe 31, 11415

reg nr 10568109

info@adelan.ee

PROJEKT: LOOV Arhitektid OÜ

Rüütli tn 4, 10130 TALLINN   
 reg nr 10939913

loov@loov.ee

Koostaja: Martin Aus

martin@loov.ee 5584866

TÖÖ nr. 21TOO-DP

**DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:**

1. **DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU**
2. Rae Vallavalitsuse 02.09.2020 korraldus nr 1122 „Kopli küla Toomla kinnistu ja lähiala

detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine “

1. **LISAD**
2. AS Elveso ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr VK-TT 149
3. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34317834
4. Elektrilievi OÜ tehnilised tingimused 357352
5. **SELETUSKIRI**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 6](#_Toc407008750)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 6](#_Toc407008751)

[3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 7](#_Toc407008754)

[3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS 7](#_Toc407008755)

[3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS 7](#_Toc407008756)

[3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS 7](#_Toc407008757)

[3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD 7](#_Toc407008758)

[3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS 7](#_Toc407008759)

[3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND 7](#_Toc407008760)

[3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD 7](#_Toc407008761)

[4. PLANEERINGUETTEPANEK 8](#_Toc407008762)

[4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS 8](#_Toc407008764)

[4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED 8](#_Toc407008765)

[4.3 PIIRDED 9](#_Toc407008766)

[4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS 9](#_Toc407008767)

[4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED 9](#_Toc407008768)

[4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE 10](#_Toc407008769)

[4.7 TULEOHUTUSNÕUDED 10](#_Toc407008770)

[4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE 10](#_Toc407008771)

[5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS 11](#_Toc407008773)

[5.1 VEEVARUSTUS 11](#_Toc407008775)

[5.2 TULETÕRJEVARUSTUS 11](#_Toc407008776)

[5.3 REOVEEKANALISATSIOON 11](#_Toc407008777)

[5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE 11](#_Toc407008778)

[5.5 ELEKTRIVARUSTUS 12](#_Toc407008779)

[5.6 SOOJAVARUSTUS 12](#_Toc407008780)

[5.7 SIDEVARUSTUS 12](#_Toc407008781)

[5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED 12](#_Toc407008782)

[6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 12](#_Toc407008783)

[7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED 15](#_Toc407008785)

[8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA 16](#_Toc407008786)

[9. **PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD** 16](#_Toc407008786)

1. **JOONISED**
2. Situatsiooniskeem AS-01
3. Kontaktvööndi analüüs M 1:5000 AS-02
4. Tugiplaan M 1:1000 AS-03
5. Põhijoonis M 1:1000 AS-04
6. Tehnovõrkude joonis M 1:1000 AS-05
7. **DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU**
8. **LISAD**
9. **SELETUSKIRI**

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1. Rae Vallavalitsuse 02.09.2020 korraldus nr 1122 „Kopli küla Toomla kinnistu ja lähiala

detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine “

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus;

- Rae valla üldplaneering (21.05.2013);

- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016);

- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;

- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;

- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;

- Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18 “Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”

-Rae Vallavolikogu18.10.2022 määrus nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“.

- Katastriüksuse plaan;

- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud Geodeesia24 OÜ (29.07.2021) töö nr 5327-21

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

* Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
* Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
* Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „ Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
* Eesti Standard EVS 812-6:2012 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus.
* Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministeri 11.12.2018 määrus nr 63 „Energiatõhususe miinimumnõuded¹“;
* Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;

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

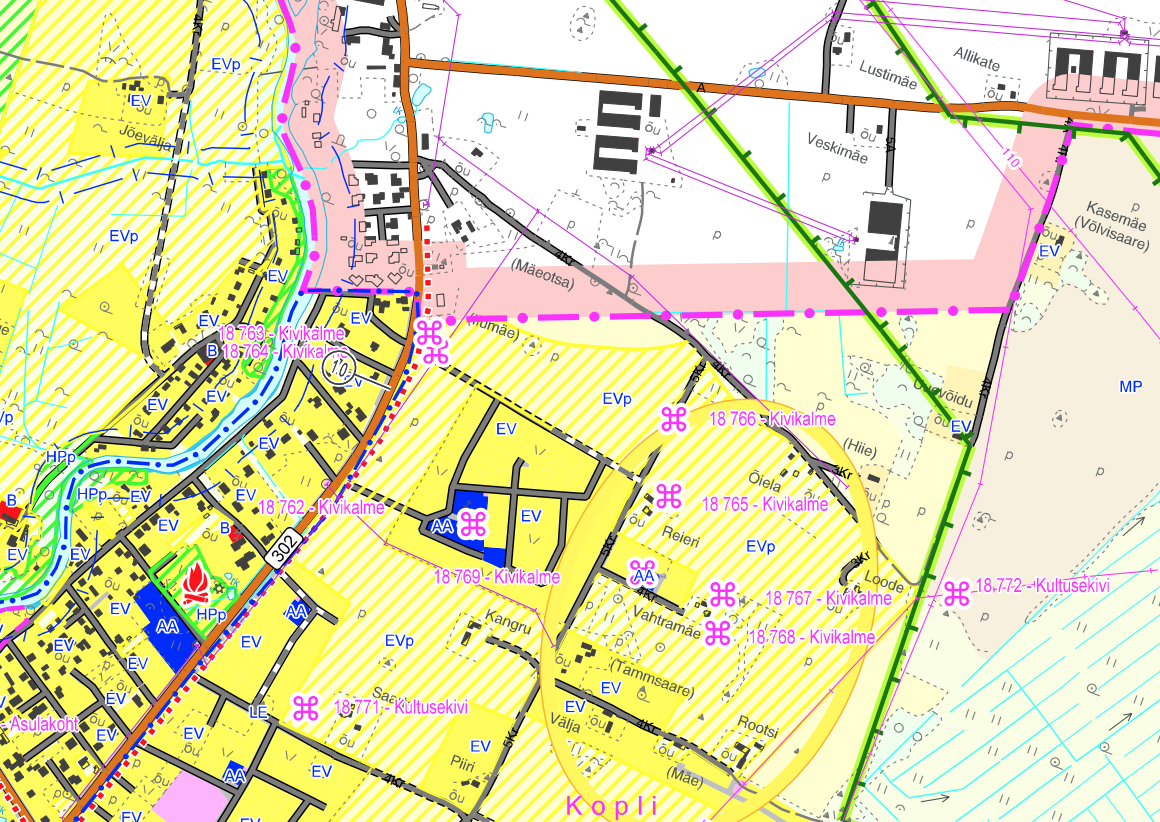
Käsitletava detailplaneeringuala kontaktvöönd on piiritletud uusarenduse, olemasolevate maatulundusmaa kinnistutega.

Lähiminevikus on kontaktalale kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

* Mäeotsa kinnistute ning lähiala detailplaneering DP0468 05.07.2016; korraldus nr. 1047
* Uus-Vahtramäe kinnistu detailplaneering DP0221 15.08.2006, otsus nr. 143
* Rahula maaüksuse detailplaneering DP0119 14.10.2003; otsus nr. 136
* Tammesaare kinnistu ja lähiala detailplaneering DP0224 03.07.2018; korraldus nr. 882

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu senine sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks ning seda teenindavateks üldkasutatava- ja transpordimaa kinnistuteks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Rae valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutus juhtotstarbeks ette nähtud perspektiivne elamumaa sihtotstarve.

****Väljavõte Rae valla üldplaneeringust

Antud juhul on tegemist üldplaneeringut järgiva detailplaneeringuga ning detailplaneering ei tee ettepanekut üldplaneeringusse muudatusteks.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

* Detailplaneering on koostatud *ca* 6,95 ha suurusele alale. Planeeritav ala asub Kopli küla põhjapoolses osas. Planeeringuala piirneb Meelespea tee, Ülase tee ja Kasemäe teega, väljakujunenud väikeelamute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on avalikult kasutatavalt Meelespea teelt.
* Toomla kinnistu idapoolses osas asub arheoloogiamälestis Kivikalme reg-nr 18766. Mälestise ümber on kaitsevöönd 50 m ulatuses ümber selle välispiiri, mille eesmärk on muuhulgas tagada kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning selle vaadeldavus, samuti võib arheoloogiamälestise puhul kaitsevööndis esineda kultuurkihi perifeerseid osi (MuKS § 14 lg 2).

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeritav Toomla kinnistu, 65301:013:0372, pindala 6,95 ha, sihtotstarve on maatulundusmaa 100% . Kinnistu on hetkel kõrghaljastuseta rohumaa, planeeritaval alal hoonestus puudub.

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Lõuna poolt piirneb planeeritav ala Meelespea tee ja välja kujunenud väikeelamu alaga. Põhja ja lääne poolt piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega ning ida poolne külg piirneb Ülase teega ning üle tee paikneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Planeeritavast alast asuvad Jõelähtme vallas ca 230 m kaugusel HKScan Estoniale kuuluvad farmidega seotud kinnistud.

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritav ala asub Ülase tee ääres, juurdepääs Meelespea ja Ülase teelt.

Ülase tee läbib planeeringuala idaservas asuvat kivikalmet. Liiklus üle kalme lõhub seda, kuid hetkel ei ole see suureks probleemiks, kuna liikluskoormus pole suur. Planeeringu rakendumisel liikluskoormus kindlasti suureneb, see tõttu on antud uus lahendus, et uutes tingimustes kivikalme säilimine oleks tagatud. Planeeringu lahendus näeb ette teetrassile uut asukohta kalmest lääne pool. Sellise lahenduse puhul kalme praegune seisukord ning säilimistingimused ei oleks mitte ainult tagatud, vaid need ka paraneksid.

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeritaval alal puudub olemasolevad tehnorajatised.

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane (kaldega lõunast põhja) kõrghaljastuseta haljasmaa.

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

* Meelespea tee ja Ülase tee teekaitsevöönd;
* Kinnismälestis reg. nr 18766, kivikalme. Mälestise kaitsevöönd on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates.

Mälestise ala ei ole otseselt ehituskeeluala, kuid kivikalmele ehitamine tähendaks kalme ja selles leiduvate matuste hävimist, mis oleks vastuolus muinsuskaitse põhimõtetega kultuuripärandi säilitamise olulisusest.

Kivikalme kaitsevööndis on tõenäosus sattuda matustele või kalmega seotud arheoloogilisele kultuurkihile (sekundaarsed matused, esemed jmt), kuid see on väiksem kui kalmes endas. Kaitsevööndisse võib osaliselt ehitustegevust planeerida, kuid ümber mälestise tuleb selle säilimise tagamiseks jätta vähemalt 15–25 m ulatuses puhvertsoon. Nii mälestise kui kaitsevööndi alasse on kavandatud puhke- või roheala. Antud lahendusega on jäetud kalme ümber ruum, mis oleks avalikult juurdepääsetav ja tagaks kalme vaadeldavuse MuKS § 14 tähenduses.

Kaevetöödel mälestise ja selle kaitsevööndi alal tuleb tagada arheoloogilise uuringu läbiviimine. Sobivaks arheoloogilise uuringu meetodiks on arheoloogiline jälgimine kaevetööde ajal, vajadusel arheoloogilised kaevamised. Kaevetöödel tuleb arvestada seisakutega, et arheoloogile oleks tagatud pinnases leiduva arheoloogilise materjali tuvastamine ja dokumenteerimine. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46–47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69–70).

Kogu planeeringu alal tuleb pinnasetöödel arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

# 4. PLANEERINGUETTEPANEK

Detailplaneeringu kooseisus esitatakse

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu senine sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks. Planeeritava maa-ala koosneb kinnistust, mis jagatakse 32 krundiks. Planeeritava elamumaa krundi min suurus on 1500 m2 ning paariselamu krundi min suurus on 2000 m2. Ehitisalune pind on kuni 15% krundi planeeritavast suurusest. Elamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisaluse pinnaga kokku kuni 80 m². Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Abihoone võib paikneda ka ehituskeelualas vastu naaberkinnistu piiri juhul, kui on tagatud tuleohutusnõuded ja olemas naaberkinnistu omaniku nõusolek.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada 20 üksikelamu (pos. 1-10, 12-21), 7 paarismaja krunti (pos. 22-28) ja 4 transpordimaa sihtotstarbega krunti (pos. 29-32) juurdepääsude rajamiseks, tänavavõrgu korrastamiseks. Lisaks moodustatakse üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt (pos. 11) rekreatsiooniala rajamiseks lastemänguväljaku tarbeks.

Rae valla üldplaneeringu järgi antud ala maakasutuse juhtfunktsiooniks on määratud väikeelamute ala, s.o põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele. Kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandusteenindusettevõtteid, olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav.

Planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetest. Kruntide suurused on kavandatud vastavalt planeeritud kruntide sihtotstarbele.

Planeeritud ehitusõigus hoonetele võimaldab ehitada 15-40° katusekaldega, kahekorruseliseid elamuid. Käsitletavas detailplaneeringus on hoone asukoht krundil soovituslik.

Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Projekteeritav hoone peab olema lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning moodustama ühtse tervikliku keskkonna naaberhoonestusega. Elamute lihtsad arhitektuursed mahud looduslike viimistlusmaterjalidega tagavad sobivuse olemasolevasse miljöösse.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

**Planeeritavale krundile on seatud järgmine ehitusõigus:**

**Pos 1-6 , 12-14, 16-18, 20, 21**

Krundi kasutamise sihtotstarve Elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil 1+2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 225m2

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8m

**Pos 10,**

Krundi kasutamise sihtotstarve Elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil 1+2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 250m2

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8m

**Pos 8, 9, 15, 19 , 22-28**

Krundi kasutamise sihtotstarve Elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil 1+2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 300m2

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8m

**Pos 7,**

Krundi kasutamise sihtotstarve Elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil 1+2

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 350m2

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8m

**Pos 11**

Krundi kasutamise sihtotstarve Sotsiaalmaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil 1

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 200 m2

Hoonete suurim lubatud kõrgus 4m

**Pos 29-32**

Krundi kasutamise sihtotstarve Trantspordimaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil -

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala -

Hoonete suurim lubatud kõrgus -

Vastavalt üldplaneeringule tuleb moodustada üldkasutatav haljas- ja parkmetsa maa, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid ja palliplatse. Antud planeeringus on nõue lahendatud järgmiselt: moodustatud eraldi krunt üldkasutatava mänguväljaku rajamiseks. Mänguväljaku põhimõtteline lahendus ja asukoht on antud põhijoonisel (joonis nr 04). Väliinventari loetelu: pink, liivakast ja 2 atraktsiooni) rajamine. Üks atraktsioonidest peaks olema suunatud täiskasvanutele, võimaldamaks sportlikutegevust.

Väikelastele mõeldud mänguväljakute puhul arvestada turvapiirete vajadusega. Mängu- palli- jm platse planeerides vahetult teede äärde, minimaliseerida võimalike õnnetuste ohtu.

Arvestada istutatavate puude liigiga, antud alal on paas suhteliselt maapinna lähedal. Mänguväljaku lahenduses näha ette pooppuu (*Sorbus intermedia*) istikud ning arvestada põõsaste istutamisega, milledeks on soovitatult Läikiv tuhkpuu (*Cotoneaster lucidus*). Täpne haljastuse lahendus näha ette ehitusprojekti raames.

Tulevane pargi projekteerija peab arvestama,  et puud tuleb istutada grupiti. Soovitav on kasutada nii paepeale sobivadi okas- kui lehtpuid ning põõsaid maastiku ilmestamiseks (kadakad, mägimänd, keerdmänd, serbia kuusk, kukerpuud, viirpuu, pooppuu jne).

Detailplaneeringu kooseisus on koostatud võimalik perspektiivne haljastuse lahendus. Lõplik haljastuselahendus koostatakse haljastusprojektiga.

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Hoonete välimus kujundada kaasaegne ja visuaalselt nauditav.

Katusekalle: 15-40°, väiksemad hoone osad võivad olla madalama kaldega. Lamekatused ei ole lubatud.

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 8 m. Hoone ± 0.00 on 0.50 m maapinnas kõrgemal.

Välisviimistlus: betoon, klaas, tellis, krohv, puit, vineer;

Katusematerjalideks: rullmaterjal, kivi ja plekk;

Kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun).

Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

Hoonete eskiisid ning haljastus- ja üldmaa rajatiste eskiisprojektid kooskõlastada Rae Vallavalitsusega.

Detailplaneeringu alas peab arhitektuur moodustama terviku ja halajastuse kavandamisel tuleks lähtuda piirkonda sobivatest liikidest. Hoone välisilme kujundamisel tuleb lähtuda juba olemasolevatest hoonetest, et kujundada terviklik elukeskkond. Piirkondlik ühtne hoonete arhitektuur loob ühtse visuaalse identiteedi ja tugeva kogukonna tunnetuse.

4.3 PIIRDED

Piirde kujunduses arvestada olemasolevate piiretega ning hoone arhitektuurse ilme ja materjalikäsitlusega, samuti tänavalt tuleneva müra ja saastatuse vähendamise võimalusega.

Elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piire võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest.

Krundi vaheliste piirete rajamine ei ole kohustuslik.

Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Piirete laad lahendatakse koos hoone projektiga.

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgi. Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale Meelespea ja Ülase teelt.

Krundi sisesed teed on planeeritud asfaltkattega, lähtetasemeks “hea tase”. Transpordimaa krundi laiuseks on planeeritud 16 m. Toomla teele on ette nähtud 1+1 sõidurada laiusega 2,75 m, mis teeb kogu katte laiuseks 5,5 m. Põhijoonisel (joonis DP4) on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele. Eraomandisse jääva pos 30 tupiktee transpordimaa krundi laius on 10 m ning katte laius 4,0 m.

Kergliiklustee laius on planeeritud 2,2 meetrit lai koos tee juurde kuuluva

metallmastidel ja maakaablil põhineva LED-valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega.

Planeeritud teede lahendus ning tee kattekonstruktsioon antakse projekteerimise järgmises staadiumis, teeprojekti mahus.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti Standard EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut:

Parkimine elamualadel tuleb lahendada detailplaneeringute koostamise käigus ja valdavalt kruntide piires. Iga eluaseme kohta tuleb kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta.

Parkimine lahendatakse koos elamu projektiga. Parkimiskohad võib projekteerida õue või hoonesse.

Detailplaneeringu kooseisus on koostatud võimalik perspektiivne liikluslahendus. Lõplik liikluslahendus koostatakse teeprojektiga.

Planeeritud alale on juurdepääs Meelepea teelt. Arvestada Jõelähtme Vallavalitsuse 31.07.2020 kirjas nr 7-3/2810-1 esitatud tingimusega, oleks võimalik juurdepääsuna kasutada ka Jõelähtme valla Mäeotsa teed (Rae vallas Kasemäe tee), sel juhul tuleb selles osas läbi rääkida Jõelähtme vallaga. Jõelähtme valla territooriumil paiknev Mäeotsa tee (Rae vallas Kasemäe tee) ei ole olemasolevas seisukorras võimeline vastu võtma liikluskoormust planeeringu pos-lt 31 ega Ülase teelt, seega ei ole planeeringualalt ette nähtud ühendust Mäeotsa /Kasemäe teele. Liikluse suunamiseks Mäeotsa teele on vaja sõlmida kokkulepe Jõelähtme Vallavalitsusega Mäeotsa tee rekonstrueerimiseks. Planeeringus hetkel lahendatud perspektiivis läbiv tee tupikteena. Pos.31 liiklusmaa kinnistule planeeritakse tupiktänav ja päästeametile ümberpööramise plats ja tee sulgetakse aiaga kuniks Kasemäe/Mäeotsa tee on võimeline planeeringuala liikluskoormust taluma.

Juhul, kui Mäeotsa tee/Kasemäe tee rekonstrueeritakse, siis on võimalik ühendada planeeringuala teega ning planeeringuala tee pos. 31 muutub läbivaks. Ümberpööramise platsi ja kinnistu piiri vahele jätta haljasala ning lisada liikluskorralduslik märgistus (liiklusmärk 684 Hoiatustara).

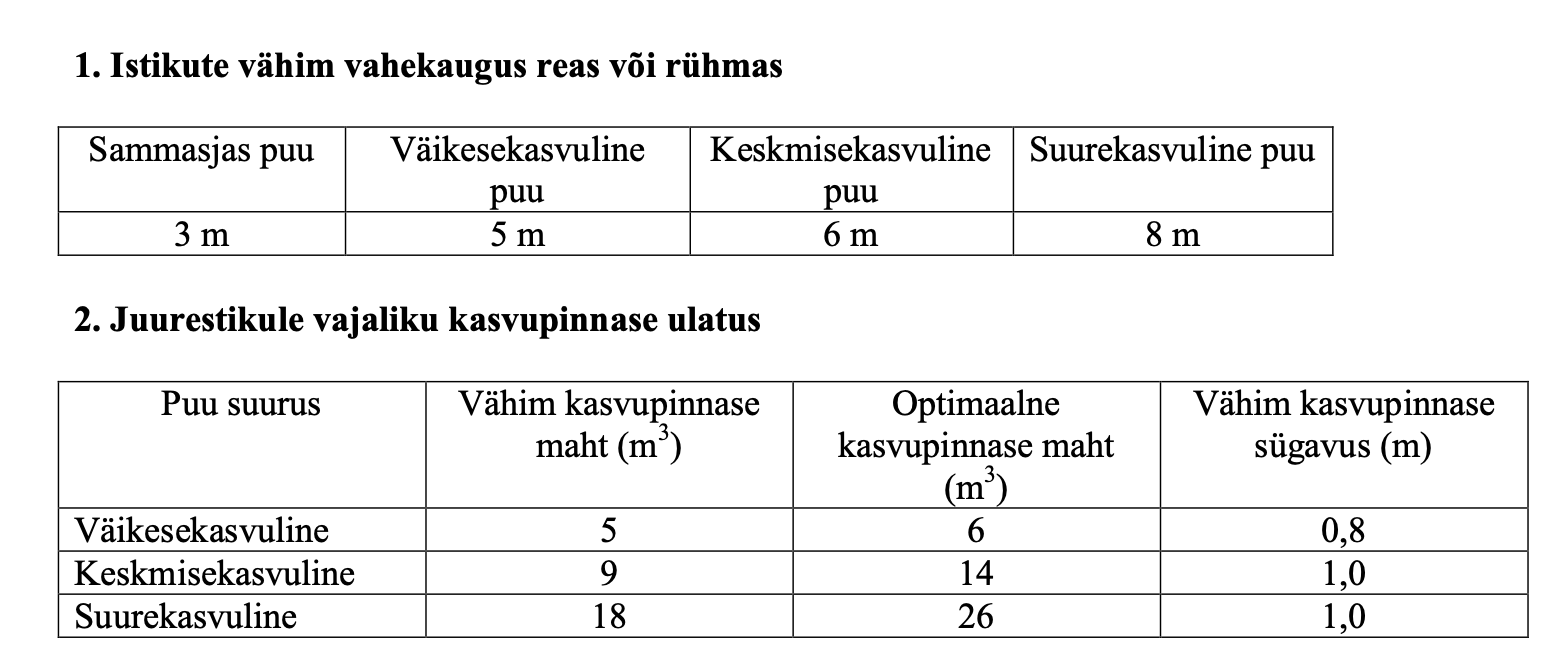
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetele.

Elamumaaga kruntide haljastamisprojektide koostamisel arvestada Rae valla üldplaneeringus määratud nõudega:

Krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m, läbivate teede äärde puudeallee. Alleena on võimalik ette näha ka väiksema võraga puid, mille juurestik on väiksem ja vajab vähem ruumi (näiteks pooppuu).

Trantspordimaa krundi pos. 31 ääres on ettenätud kõrghaljastus. Arendaja kohustus on istutada elamukruntidele pos. 8, 9, 10, 13, 17, 21, 26, 27 tee äärsesse ossa pooppuud minimaalselt 6 puud sammuga 5 meetrit, lisaks üldmaa krundile pos. 11 istutada minimaalselt 20 pooppuud tee äärsesse külge sammuga 5 meetrit ning 6 pooppuud mänguväljaku lähistele grupina.



**Tingimused millele istik peab vastama:**

Istiku tüve ümbermõõt peab olema vähemalt 18/20 cm (läbimõõt 6 cm). Erandina on lubatud sammasja vormi puhul kasutada istikuid tüveümbermõõduga vähemalt 12/14 cm (võrdub läbimõõt 4 cm).

Istik on ühe läbiva tüvega, st tüvepikendus kasvab sirgelt läbi võra.

* Istik on kõrgetüveline, st puukoolis on alumised oksad eemaldatud vähemalt 2 m kõrguseni.
* Tugev ja sirge hästi arenenud tüvi.
* Rohkelt elujõulisi ja leherikkaid oksi, põhiokstel on vähemalt kolme aasta külgoksad.
* Viimane võrakujunduslõikus on tehtud müümisele eelnenud kasvuperioodil.
* Juurestik on tugev.
* Juurestik on õigesti hooldatud ja  rohkelt harunenud. Kompaktne ja hästi koos püsiv.
* Juurepalli läbimõõt juurekaelalt  mõõdetuna on vähemalt kolmekordse  juurekaela ümbermõõdu suurune.
* Istikule on tehtud juurehooldust igal  3.−4. aastal ja kolme suurusjärgu ajal.
* Substraadis või kerge lõimisega mullas kasvanud juurepall on lisaks  pakkekangale toestatud traatkorviga.
* Istiku tüvi asetseb keset mullapalli.

Detailplaneeringuga soovitatav:

Populus tremula, hariliku haava sammasjas sort ’Erecta’

Täiskasvanud puu kõrgus: 10−15m

Täiskasvanud puu võra läbimõõt: −2m

Valgusnõudlikus: päikseline

Saasteainete taluvus: keskmine

Sobivus tänavapuuks: keskmine

Kiirekasvuline. Soolataluv. Pinnase suhtes vähenõudlik. Agressiivne juurestik, annab juurevõsusid.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumise koht on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs (vt Põhijoonis AS-04). Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Kehtestatud Rae valla üldplaneeringus tuuakse välja, et vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt läbi viidud radoonisisalduse kaardistamisele, kuulub  Rae valla põhjaosa (Rae, Soodevahe, Ülejõe, Kopli küla ja Lagedi alevik) kõrge radooniriskiga alade loetellu, kus majade siseõhus esineb sageli kõrge radooni kontsentratsioon. Teostada tuleb radooni mõõtmised pinnaseõhust. Vajadusel arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ja näha vajadusel ette meetmed radooni vastu.

Radoon on värvita ja lõhnata inertne radioaktiivne tervistkahjustav gaas ning radooniriskiks nimetatakse võimalikku pinnasest hoonete sisemusse kiirguvat tervistkahjustavas koguses radoonikogust. Eestis on kehtestatud elamute siseõhus radooni sisalduse lubatud piiriks 200 Bq/m. (bekerelli kuupmeetri kohta). Lähtudes Eesti radooniriski kaardist (Tallinn-Stockholm, 2004) paikneb planeeritav ala piirkonnas, kus võib esineda radoonisisaldusega pinnaseid. Seega tuleb elamute projekteerimisel ja ehitamisel ette näha meetmed radooniriski ennetamiseks. Radooni kontsentratsiooni vähendamiseks ning hoonete sisemusse tungimise takistamiseks on mitmeid erinevaid võimalusi: radooni sissepääsuvõimaluste väljaselgitamine ja sulgemine, ruumide ning vundamendi õige ventileerimine, radoonikaevude ja –kollektorite paigaldamine, radoonitõkete (radoonikile) paigaldamine. Lahenduste valimine oleneb hoonete tüübist (keldritega majadel on kõrgem radoonirisk), radooni tasemest konkreetse hoone juures jne. Konkreetsete meetmete väljatöötamiseks ja radooniriski suuruse selgitamiseks tuleb:

• kas iga hoone juures projekteerimise käigus läbi viia vastav mõõdistamine ning vajadusel rakendada radooni tõkestamise meetodeid vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;

• või projekteerimisel ette näha ning ehitamisel kasutada maksimaalseid ettevaatusabinõusid radooniohu ennetamiseks vastavalt ülalnimetatud standardile. Järgides ettevaatusabinõusid radooniohu ennetamiseks on võimalik vältida radoonist tulenevaid negatiivseid mõjusid ja saavutada kõikidele tervisekaitsenõuetele vastav keskkond elamiseks.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta kuni 0,5m, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Üldine pinnareljeef on langusega lõunast põhja suunas. Kõrguste vahe on ca 1,0m. Antud piirkonnas maaparandussüsteemid puuduvad. Piirkonnale, kus asub käsitletav kinnistu on 2014 aastal teostatud geoloogilised uuringud, kust nähtus, et pinnasevee tase on 2,3 m sügavusel. Millest võib järeldada, et tegemist pole liigniiske alaga ja eraldi sademevetekanalisaatsiooni rajamine pole otstarbekas. Täiendavalt on võetud meetmed antud ala imbomadusi optimiseerimiseks. Põhimõtte on savimöll kihi katkestamises selliselt, et sademeveed takistuseta saaksid imbuda maapinnasesse. Savimöll kihi immutamisalas kaevatakse välja, tehakse tagasitäide savimöll kihi paksuses tagasitäide materjaliga kõrge läbilakevõimega, nagu näiteks killustik või muu täitematerjal. Arvutuslikud sademevee hulgad planeeringu alalt: 101,3 l/s. Orienteeruv sademevee intensiivsus on 20l/s ühe hektari kohta. Planeeritava ala suurus on 6,95 ha.

Sellest teedelt ja kõnniteedelt – 10,1 l/s

Hoonete (27 krunti) katustelt tulev sademevee hulk orienteeruvalt 10,2 l/s. Iga moodustatava elamukrundi orienteeruv sademeveehulk on 5,2 l/s. Uue tee planeerimisel teekalded on planeeritud selliselt, et sadeveed saaks suunata ühele poole teest ja immutada pinnasesse. Selleks nähakse ette sõidutee kõrvale süvend. Elamud projekteerida keskmise kõrgusega sokliga. Kuna piirkonnas puudub sadevete kanalisatsioon, on arvestatud, et kinnistutel hoonete katuselt ja kõvakattega teedelt tulevad sademeveed valguvad madalamatesse kohtadesse murul ja seal immutatakse pinnasesse. Kasvupinnas ja kaevikutest väljakaevatav pinnas kasutatakse ära iga krundi vertikaalplaneerimisel. Täiteliiva on vajalik teedeehituse ja elamute aluskihtide ehitamiseks, samuti on vajalik juurde tuua haljastusmulda. Kruntide siseteede ja platside planeerimisel soovitav kasutada murukivi. Elamute projekteerimisel tuleb arvestada juurdepääsu tee kõrgusega. Juurdepääsutee ei tohi jääda "auku". Hoone abs. kõrgus ei tohi olla kõrgem kui 0,6 kuni 0,8m ( sõltub hoone kaugusest kinnistu piirist) tee kõrgusest kohast, kust on planeeritud kinnistule juurdesõit. Sadeveed immutada krundi piires.

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „ Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6-le ”Tuletõrjevee varustus” (EVS 812-6:2012).

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonete vaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringuga tagatud.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5m).

Hoonete tulepüsivusklass on TP-3.

Planeeritava ala arvestuslik tuletõrjevee kulu väliseks tulekustutuseks on 10 l/sek. Tuletõrje veevarustuse on lahendatud ühisveevärgi torustikule paigaldatud ja planeeritud tuletõrje hüdrantidest. Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Kui hoones on tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisend, peab veevõtukoht paiknema ka sellest kuni 200 meetri kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Kitsenduse alus | Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele. | Kitsenduse sisu |
| Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus | Tehnovõrkude valdaja | Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega |

Peale detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb võrkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnovarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

Planeeringualal tehnovõrkude planeerimisel on lähtutud piirkonnas välja ehitatud tehnovõrkudest. sidetrass. Meelespea teel on välja ehitatud kanalisatsioon, veetrass ja sidetrass. Veetorustiku, isevoolse kanalisatsiooni torustiku omanik on AS Elveso. Side maakaabli omanik on Telia Eesti AS. Käesoleva planeeringuga on määratud planeeritud tehnovõrkude liitumiskohad olevate tehnovõrkudega.

Tehnovõrkude täpsed tehnilised lahendused antakse hoonete ehitusprojektide mahus.

5.1 VEEVARUSTUS

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 149. Moodustatavate kruntide liitumispunktiks on planeeritud maakraan kinnistu piiril. AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett, koguses kokku kuni 13,6 m3/d, 408 m3/kuus.

Q max = 2,6 x 0,130m3 x 33 elamuühikut = 11,5 m3/d – suurim ööpäevane tarbimine

Q max h = 1,2m3/h

kus 2,6 on keskmine perekonnaliikmete arv

0,130 m3 - inimkeskmine veetarbimine ööpäevas

Vajalikud veekogused saab AS Elveso tagada pärast Päikese tänava "Kopli" puurkaevupumpla ja veetöötlusjaama rekonstrueerimist.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukava 2017-2028.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.2 TULETÕRJEVARUSTUS

Planeeringuala vajab tulekustutusvett 10 l/s kolme tunni jooksul, mis tagatakse projekteeritava tuletõrje hüdrandi (vt Tehnovõrkude joonis AS-05). Elveso AS tagab tuletõrjehüdrandist väliskustutuseks vett koguses kuni 10/s.

Vajalikud veekogused ja tulekustutusvee kogused saab AS Elveso tagada pärast Päikese tänava "Kopli" puurkaevupumpla ja veetöötlusjaama rekonstrueerimist.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Reoveekanalisatsioon lahendatakse ühisvee - ja kanalisatsioonitrassi baasil. Moodustatavate kruntide liitumispunktiks on planeeritud vaatluskaev kinnistu piiril. AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett, koguses kokku kuni 13,6m3/d, 408 m3/kuus

Q max = 2,6 x 0,130m3 x 34 elamuühiku = 11,5 m3/d – suurim ööpäevane tarbimine

Q max h = 1,2m3/h

Olemasoleva reoveepumpla kujasse (20m pumplast) ehitusõiguse ala mitte planeerida. Reoveepumpla kaitsevööndisse (5m pumpla servast) mitte planeerida aedu, tarasid. Reoveepumpla kaitsevööndi ala ja kuja tähistada.

Olemasolev survekanalisatsiooni pumpla on mõeldud antud arenduspiirkonna teenindamiseks. Planeeringualasse planeeritud reoveepumpla minimaalne kuja on 10 m pumpla väliskestast.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Vajadusel näha kinnistule ette sademevee vooluhulkade ühtlustamiseks maa-alune imbkastid.

Detailplaneeringuga on lahendatud üks võimalikest sademevee lahenduse viisidest. Sadeveed immutataks omal kinnistul. Oma kinnistult sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja tee maa-alale ei ole lubatud. Tee planeerimisel teekalded on planeeritud selliselt, et sadeveed saaks suunata ühele poole teest ja immutada pinnasesse. Selleks nähakse ette sõidutee kõrvale süvend.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Lahendus vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 357352.  Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Toomla kinnistu detailplaneeringu ala planeeritavate uute kruntide elektrivarustus 34 x (3x 20A) näha ette projekteeritavatest mitme kohalistest jaotus-liitumiskilpidest toitega projekteeritavatelt 0,4kV kaablitelt. Projekteeritavate 0,4 kV kaabelliinide toide projekteeritavast alajaamast. Uue alajaama toide planeeritud sisselõikega LOO piirkonnaalajaama Tõukanalate I fiidri maakaablisse nr 19109. Sisselõike kohast planeerida kaks keskpinge maakaablit, paralleelselt Ülase teega, planeeritava alajaamani. Keskpinge maakaabel nr 19109 asub Ülase tee ääres, Ilumetsa:(Rae) mastalajaama lähistel.

Planeeringu koostamisel määratud olemasolevale ja projekteeritavale Elektrilevi OÜ tehnorajatisele servituudiala ja tagatud nõuetekohased kaitsekujad. Ettenähtud servituudialad naaber kinnistute perspektiivseks elektritoiteks. Arvestatud antud on piirkonna detailplaneeringute ja koormustega.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.6 SOOJAVARUSTUS

Planeeringualal lahendada küttesüsteem lokaalsena, energiasäästliku ja keskkonnasõbralikuna. Võimalikud kütteliigid on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon), samuti maaküte. Maakütte täpsem asukoht lahendatakse järgmises projekteerimise staadiumis hoonete ehitusprojekti mahus. Maakütte puhul võib kasutada pinnasekollektoreid (horisontaalne paigutus) või spiraalkollektoreid. Spiraalkollektorite vertikaalse augu sügavus on lubatud maksimaalselt 4.0 meetrit. Maasoojuskütte süsteem peab olema naaberkinnistus vähemalt 2m kaugusel. Kütte liigi valimisel tuleks teha hoonete projekteerimise staadiumis põhjalik analüüs selle kasumlikkuse kohta. Planeeringualale ei ole koostatud ehitusgeoloogilist uuringut.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse hoone projekteerimisel.

5.7 SIDEVARUSTUS

Detailplaneeringu koostamisel reserveeritakse maa-ala planeeritavatele elamutele sidekanalisatsioonitrassi ehituseks nähes ette sidekanalitoruga sisestuse igasse planeeritavasse üksikelamusse ja paarismaja elamuboksi. Detailplaneeringuga haarataval alal puuduv võimalus liituda Telia kaabelside võrguga. Kaabelside võrguga liitumine võimalik Linnu tee ääres paiknevast ELA optilisest sidekaablist.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Ehitusseadustik §65 sätestab järgmist:

(1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitis vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.

(2) Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud jaehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaminister 11.12.2018 määrusega nr 63 Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergiahoone, energiatõhususele.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, kui planeeringu elluviimisel rakendatakse võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks piisavaid leevendusmeetmeid.

Planeeringu lahendus näeb ette eluhooned (üksikelamud ja paarismajad). Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariiolukordade esinemiseks ei erine tavapärasest.

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. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt.

Reostusohtu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti. Vajadusel tuleb sulgeda veeühendus avariilisel trassil olevatesse hoonetesse.

Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Planeeritud tuletõrje veevärgi nõuetekohane olemasolu ja päästekomando suhteline lähedus tagab võimaliku tulekahju kiire likvideerimise.

Võimalikud mõjud vaadeldakse üle ehitusprojekti koostamise käigus. Samuti selgub ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnalubade taotlemise vajadus, sealhulgas välisõhu saasteloa taotlemise vajadus.

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vastavalt sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” on hinnatud liiklusest põhjustatud häiringuid.

Tulevikus prognoositava liiklusintensiivsuse korral võib kõige teepoolsemate elamute fassaadil esineda uutele elamualadele kehtestatud müra taotlustasemete ületamist. Müra piirtasemeid ei ületata ning ülejäänud planeeringualal ei esine ka taotlustasemete ületamist.

Ehituslike võtetega on võimalik tagada head akustilised tingimused siseruumides. Vähendamaks müratasemeid siseruumides tuleb rakendada edasisel projekteerimisel ja ehitamisel Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" nõudeid.

Edasisel projekteerimisel rakendada järgmisi leevendavaid meetmeid:

Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" kohaselt tuleks maantee äärde projekteeritavate hoonete välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt R'w+Ctr ≥ 35 dB. Teiste hoonete puhul R'w+Ctr ≥ 30 dB. R’w (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks - arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruktsiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide). Ctr on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul.

Planeeringualale rajatavates hoonetes tuleb tagada II kategooria ala müratasemete mitte ületamine.

1. Akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab ≥ 50% välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50 %, siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse 10lgS/Sa võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja Sa on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

2. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.

3. Hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaiksemat siseruumi nõudvad ruumid sisehoovide poolsetele külgedele.

4. Soovitaks kavandada puude rida või hekk ka planeeringuala idaserva ehk arendusala ja potentsiaalse Väikese-Ringtee vahelisele alale. Haljastusel ei ole olulist reaalset mürasummutavat efekti, kuid sellel on teatav psühholoogiline müratunnetust vähendav toime.

Vastavalt radoonitaseme mõõtmise raportile on planeeritaval alal keskmine radoonisisaldusega pinnas (50 – 250 kBq/m). Hoone projekteerimisel tuleb arvetsada standardiga EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Soovituslikult tuleb tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel. Tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon. Radoonikile kasutamine on vajalik.

Soovitused:

Arvestades olemasolevaid mõõtmistulemusi (kõrge tase: 50-250 kBq/m3) Toomla kinnistul Kopli külas on soovitatav kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, nõuetekohased ventilatsiooni lahendused, radoonikindlad tarindid pinnasega kokkupuutuvatele hoone osadele (nt radoonitorustik koos radoonikilega).

Soovitatav tihendada ja hermetiseerida kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe.

Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmevee kasutamise hoonetes. Ala liidetakse ühisveevärgiga ja ka ühiskanalisatsiooniga. Ühisveevärk tagab selle vajaduse. Uusehituse varustamine veega ja olmereovete kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.

Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 15.06.2021 vastu võetud määrus nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Prügikonteinerid peavad olema vettpidaval alusel ja asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel.

Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Soovitatav on kasutada välispiirete projekteerimisel materjale, mille .humüraindeks on vähemalt 40dB. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liiklusmüra normi piires. Vastavalt Sotsiaalministeeriumi määrusele 04.03.2002 nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmised“ ei tohi liiklusest (auto-, raudtee ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus) põhjustatud müra eluruumides ületada päeval 40 dB (öine norm magamisruumides 30dB). Silmas peetakse püsivat müra, mitte impulsshelitaset (ühekordne kõrge heli) (§6). Vastavalt Eesti Vabariigi Standardile „EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ peab normikohane uste ja akende helipidavuse näitaja olema 35 dB ehk välis- ja sisetingimustes mõõdetud samalaadse müra vahe ei tohi olla rohkem, kui 35 dB. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.märts 2002 määrusele nr 42 “Rahvatervise seaduse” § 8 lg 2 p 17 alusel. Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeritaval alal leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon). Kõik leevendusmeetmete kulud kannab arendaja. Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

**Planeeritavast alast asuvad Jõelähtme vallas ca 230 m kaugusel HKScan Estoniale kuuluvad farmidega seotud kinnistud. Planeeringuala jääb osaliselt HKScan Estoniale kuuluvad farmide sanitaarkaitsevööndisse. Seoses sellega on võimalilkud negatiivsed mõjud (nn ebameeldiv lõhn). Uute kinnistute planeerimisel farmide sanitaarkaitsevööndisse, tuleb teavitada tulevasi kinnistu omanike võimalikest negatiivsetest mõjudest.**

**Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:**

* ehitusprojektide koosseisus näidatakse täiendav kavandatava haljastuse projekteerimine.
* haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
* Rae valla territooriumil reguleerib puude raiumist Rae Vallavalitsuse 22.02.2011.a. kehtestatud määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.
* planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
* Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
* rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009.a.
* jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 15.06.2021 vastu võetud määrus nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.
* planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr. 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

**Keskkonnalubade taotlemise vajadus:**

Elamutes tekib peamiselt segaolme- ja biolagunevaid jäätmed ning nende

kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

* Õhusaasteloa kohustus on määratletud keskkonnaministri 14.12.2016 määruses  nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba.
* Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord“. Täpsemalt saab infot: <https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/ohk-ja-kliima/registreeringud>
* Veeloa kohustust reguleerib veeseaduse § 187.
* Jäätmeloa kohustust reguleerib „Jäätmeseaduse“ § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21  „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“.
* Jäätmekäitleja registreeringut reguleerib jäätmeseaduse § 987.
* Kompleksloa kohustus on määratud „Tööstusheite seaduse“ § 19 lg 3 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 06.06.2013 määruses  nr 89 „Alltegevusvaldkondade loetelu ning künnisvõimsused, mille korral on käitise tegevuse jaoks nõutav kompleksluba“.
* Pinnase võõrandamisel väljaspool oma kinnistut lähtuda maapõueseaduse §is 97 toodust.

**Võimalik keskkonnamõju hindamine:**

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit 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. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse elamute rajamist, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Kopli küla Toomla kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osas.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik:

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus.

Ehitusperioodil esinevad ajutiselt müra, vibratsioon ja jäätmeteke, kuid need on eeldatavalt ajutise iseloomuga.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

Vastavalt Planeerimisseaduse §126 lg.1 p.11 on üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

* tänavavalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
* Planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suure nähtavuse ja jälgitavuse tagamine, pimedate halva nähtavusega kohtade minimaliseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga;
* Kasutatavad materjalid peavad olema maksimaalselt vandaalikindlad;
* Võimalik turvakaamerate paigaldamine ja turvateenuse tellimine.

1. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA
2. Planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
3. Vajalike servituutide seadmine;
4. Tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
5. Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks ning haljastuse rajamiseks.
6. Uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
7. Üldkasutatava ala (koos mänguväljakuga: pink, liivakast ja 2 atraktsiooni) rajamine. Läbiva teeäärse allee rajamine vastavalt Rae valla tingimustele. Üldkasutatava ala ja teeäärse allee rajab arendaja.
8. ehitusloa väljastamine.
9. Elamute rajamine.

9. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava maa-ala suurus 6,95 ha

Kavandatud kruntide arv 32

Kavandatud elamuühikute arv 34

Planeeritud parkimiskohtade arv 68

Krunditud maa bilanss:

Elamumaa 71 %

Üldkasutatav maa 15 %

Transpordimaa 14 %

Koostas: Martin Aus/ Loov Arhitektid OÜ

1. JOONISED