

Tellija:

Rae vald

Aruküla tee 9, 75301 Jüri alevik
Rae vald, Harju maakond
e-mail: info@rae.ee, tel. 605 6750

Huvitatud isik:

Andres Lõhmus

Ülase tee 21, 75303,
Lagedi, Harju maakond
e-mail: andres@laghea.eu

Koostaja:

Sala Terrena OÜ

Liiva tee 2, 75303 Lagedi
Rae vald, Harju maakond
info@salaterrena.ee, tel 5110394

HARJUMAA, RAE VALD KOPLI KÜLA ÜLASE TEE 21 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING DP0904

Koostamise kuupäev **2021/04/01**

Vastuvõetud:

Kehtestatud:

DP ID DP0904

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED	5
1.1. Planeeringu koostamise eesmärk.....	5
1.2. Planeeringu koostamise alused	5
1.3. Rae valla üldplaneering.....	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD	6
2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd	6
2.2. Planeeritav ala.....	9
2.2.1. Maaomand planeeritaval alal	9
2.2.2. Maa-ala üldiseloomustus	9
2.2.3. Tehnovõrgud ja kitsendused.....	9
2.2.4. Teed.....	9
2.2.5. Planeeritava ala reljeef	9
2.2.6. Hooned.....	9
2.2.7. Haljastus.....	9
3. PLANEERIMISETTEPANEK	9
3.1. Alale ehitiste rajamiseks esitatavad nõuded	10
3.2. Teed, parkimine, liikluskorraldus	10
3.3. Vesi ja kanalisatsioon.....	11
3.4. Elekter.....	12
3.5. Telekommunikatsioon	12
3.6. Küte.....	13
3.7. Sademevesi.....	13
3.8. Insolatsioon.....	13
3.9. Tuleohutus.....	13
3.10. Radoon.....	14
3.11. Õhusaaste	14
3.12. Vibratsioon	14
3.13. Müra	14
3.14. Põhjavee kaitstus.....	15
3.15. Vertikaalplaneerimine.....	15
3.16. Servituudi vajadus.....	16

SALA TERRENA OÜ

3.17. Kuritegevuse ennetamine.....	16
3.18. Haljastus ja heakord.....	17
3.19. Jäätmemajandus.....	17
3.20. Avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused.....	17
3.21. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu ellu viimiseks vajalikud kokkulepped.....	18

JOONISED

1	Situatsiooni skeem	
2	Kontaktvööndi skeem	
3	Tugiplaan	M1:1000
4	Põhijoonis	M 1:1000
5	Tehnovõrgud ja liiklus	M 1:1000
6	Tehnovõrgud lähialal	M 1:2000

LISAD

1	Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastused
2	Võrguvaldajate tehnilised tingimused
3	Väljavõtted kohalikust ja maakondlikust lehest planeeringu algatamise kohta
4	Koopiad kirjadest lähiala kinnistute omanikele ja küla liikumisele
5	Rae Vallavalitsuse 30.10.2018 korraldus nr 436
6	Koopia planeeringu koostamise üleandmise ja rahastamise lepingust
7	Detailplaneeringu algatamise taotlus
8	Kirjavahetus ja muu

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Ülase tee 21 (endise nimega Kangru) kinnistu (tunnus: 65301:013:0110) asub Harju maakonnas, Rae vallas, Kopli külas. Kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa

1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbelisest kinnistust välja elamumaa sihtotstarbelised kinnistud paarismajade rajamise eesmärgil ning moodustada neid teenindav transpordimaa kinnistu. Samuti moodustada elamumaa sihtotstarbelised kinnistud olemasolevate hoonete ümber, seada elamumaa krundile ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamumaa.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid, dokumendid ja uuringud:

1. Rae vallavalitsuse poolt 30.01.2018 väljastatud detailplaneeringu algatamise korraldus nr 127 koos lähtetingimustega.
2. Planeeringu koostamisel on kasutatud OÜ Est Geo poolt koostatud digitaalset geodeetilist alusplaani (töö nr 18_018).
3. Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
4. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;
5. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
6. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
7. Kopli küla Künisaare kinnistu detailplaneering (keht. 13.11.2007);
8. Harjumaa Rae vald Kopli küla Ülase tee 21 kinnistu ja lähiala detailplaneering (GeoBaltica OÜ töö DP-12-16).

1.3. Rae valla üldplaneering

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamumaa.

Väljavõtte üldplaneeringu kaardirakendusest



Skeem 1. Väljavõtte Rae valla üldplaneeringu joonisest (allikas: <https://map.rae.ee/gis>)

Kuna vahetus naabruses on üldplaneeringus näidatud elamumaadega tiheasustusala, siis lähtuvalt lähipiirkonna analüüsist on planeeritav ala sobilik väiksema elumupiirkonna arendamiseks.

Vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni (ÜVK) arengukavale 2017-2028 määratakse perspektiivsete reoveekogumisaladena kõik tiheasustusalad. Vastavalt ÜKV-le asub Kopli küla puurkaev Päikese tn 5 // Pääsukese tn 8 maaüksusel (kat tunnus 65301:013:0343). See asub linnulennult ca 550 m kaugusel planeeringualast edela suunas.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Rae vallas Kopli külas Ülase tee 21 maaüksusel Ülase tee ja Linnu tee vahelisel alal, olemasolevate ja perspektiivsete väikeelamute alal.

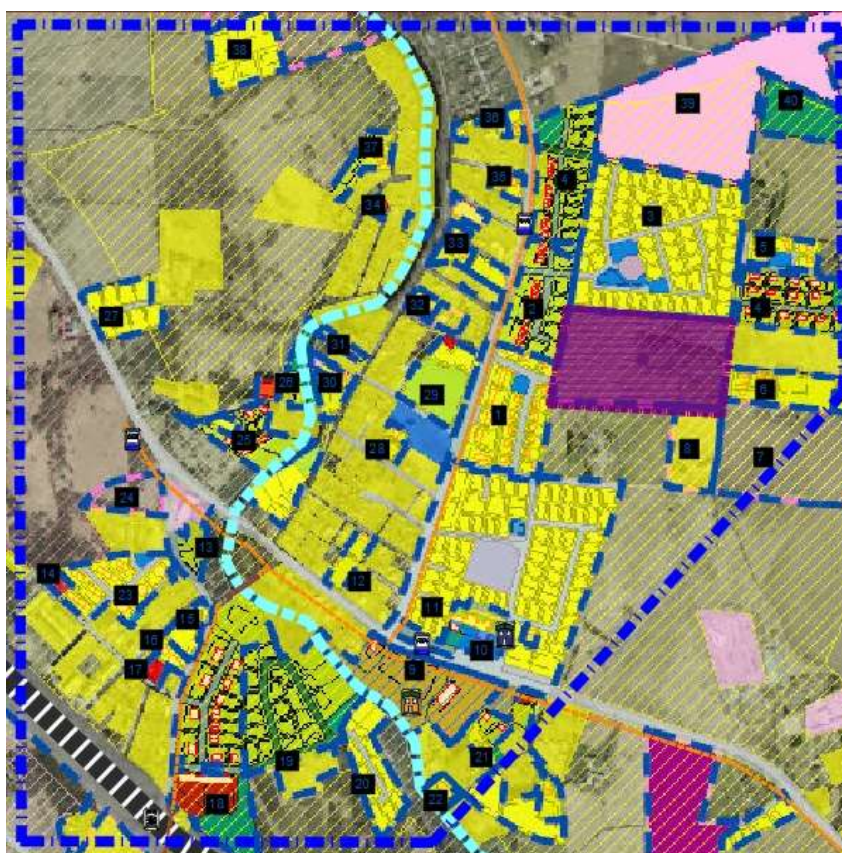
Kuna vahetus naabruses on üldplaneeringus näidatud elamumaadega tiheasustusala, siis lähtuvalt lähipiirkonna analüüsist on planeeritav ala sobilik väiksema elumupiirkonna arendamiseks.

Vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni (ÜVK) arengukavale 2017-2028 määratakse perspektiivsete reoveekogumisaladena kõik tiheasustusalad. Vastavalt ÜKV-le asub Kopli küla puurkaev Päikese tn 5 // Pääsukese tn 8 maaüksusel (kat tunnus 65301:013:0343). See asub linnulennult ca 550 m kaugusel planeeringualast edela suunas.

SALA TERRENA OÜ

Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 6,9 ha.

Planeeritav ala piirneb põhjakaarest Ülase tee 23 (1746 m², 65301:013:0308, tootmismaa 100%), idast Ülase tee L1 (0,20 ha, 65301:001:3438, transpordimaa 100%), Rootsi tee 2 (16751 m², 65301:013:0032, elamumaa 100%) ja Piiburi (9,70 ha, 65301:013:0043, maatulundusmaa 100%), lõunakaarest Ülase tee 19 (17458 m², 65301:013:0209, elamumaa 100%) ja Saarte (4,48 ha, 65301:013:0090, maatulundusmaa 100%) ning läänest Lõhe (28341 m², 65301:013:0084, maatulundusmaa 100%), Lohu tn 11 (1336 m², 65301:013:0447, elamumaa 100%), Päikese tänav (5119 m², 65301:013:0454, transpordimaa 100%) ja Päikese tn 32 (1360 m², 65301:013:0441, elamumaa 100%) katastriüksusega. Planeeringualast põhja ja lääne poole jäävad tiheasustusalad üksikelamutega ning ida poole ühe majapidamisega pindalalt suuremad maaüksused.



- LEPPEMÄRGID
- KONTAKTÜÜNDI PIIR
 - PLANEERITAVA ALA
 - KONTAKTÜÜNDI ALA, ASUVA DP PIR JA NRTABELE
 - KATSTRÜÜKILISE PIIR
 - OLBI ASUVALE ELUHOONETE EHITUSLÕHN
 - TEBKATSEÜÜND
 - OLÜL ELAMUMAA
 - PERSTPEKTIVINE ELAMUMAA
 - OLÜL TOOTMISMAA
 - PERSTPEKTIVINE TOOTMISMAA
 - OLÜL RÕHMMA
 - OLÜL ÜHISKONDLIKE HOONETE MAA
 - PERSTPEKTIVINE KATSEHALLAETUSE MAA
 - PERSTPEKTIVINE HALJASALA JA PARRIETSUMAA
 - OLÜL LIIKLEMMA
 - OLÜL RALDTEE (3+2 RÕHPEA)
 - BUSIPEATUS
 - RONGIPEATUS
 - KOOL
 - LASTEAIAD
 - OLÜL KERGTE JA LAKA GUTUNNELIGA
 - OLÜL RIPPSELÜ
 - PIRITAJÕGI

SALA TERRENA OÜ

DP number skeemil	DP nr	Detailplaneeringuga kavandatud	DP staatus
1	DP0208	elamukrundid	kehtestatud
2	DP0310	elamukrundid	kehtestatud
3	DP0119	elamukrundid	kehtestatud
4	DP0224	elamukrundid	kehtestatud
5	DP0221	elamukrundid	kehtestatud
6	DP0209	elamukrundid	kehtestatud
7	DP0834	elamukrundid ja üdmaa	algatatud
8	DP0431	elamumaa	algatatud
9	DP0362	jagada kolmeks krundiks: koolimaja, keskusehoone ja spordihoone	kehtestatud
10	DP0640	lasteaed	kehtestatud
11	DP0086	75 väike-, 4 ridaelamut, milles 24 boksi	kehtestatud
12	DP0953	elamukrundid 2tk	kehtestatud
13	DP0960	elamumaa ja tootmismaa kinnistute moodustamine	kehtestatud
14	DP1058	ehitusõiguse suurendamine	taotlus
15	DP0058	2 pereelamut	kehtestatud
16	DP0326	korterelamud	kehtestatud
17	DP0792	elamumaa	kehtestatud
18	DP0868	elamukrundid	kehtestatud
19	DP0414	äri- ja elamumaa	kehtestatud
20	DP0413	elamukrundid	kehtestatud
21	DP0456	elamukrundid	kehtestatud
22	DP0332	elamukrunt	avalikustatud
23	DP0137	elamukrundid	kehtestatud
24	DP1043	ehitusõiguste määramine kaupluse, laohoone ja tankla-autopesulaeh	algatatud
25	DP0701	jagada kinnistu viieks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja laiendada	kehtestatud
26	DP0714	elamukrunt ja maatulundusmaakrunt	kehtestatud
27	DP0153	pereelamud	kehtestatud
28	DP0951	moodustada 2 elamumaa krunti	kehtestatud
29	DP0123	jagada kinnistu 3 krundiks, elamumaa, ärimaa, maatulundusmaa	taotlus
30	DP0684	kinnistu jagamine kaheks	kehtestatud
31	DP0671	üks väikeelamu	kehtestatud
32	DP1079	info puudub	Taotlus
33	DP0094	elamukrundid	kehtestatud
34	DP0652	elamukrundid	kehtestatud
35	DP1027	muuta kinnistu 4. krt ridaelamumaaks	tagasi lükatud
36	DP0974	ol.ol elamumaa jagamine 2-ks.	taotlus
37	DP0666	elamukrundid	kehtestatud
38	DP0514	elamukrundid	kehtestatud
39	DP0813	elamukrundid	kehtestatud
40	DP0177	elamukrundid	kehtestatud
41	DP0274	elamukrundid	kehtestatud
42	DP0897	üks elamukrunt oleva kõrvale juurde	taotlus
43	DP0760	kaks elamumaa sihtotstarbega kinnistutja kaks maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistut, üks transpordimaa sihtotstarbega kinnistu	kehtestatud
44	DP0680	2 üksikelamu krunti	kehtestatud

Skeem 2. Kontaktvõõndi skeem ja lähiala detailplaneeringute tabel (Detailplaneeringute info ja alusplaan Rae valla GIS portaali detailplaneeringute rakendus)

2.2. Planeeritav ala

Planeeringuala hõlmab Ülase tee 21 (endise nimega Kangru, katastriüksuse tunnus 65301:013:0110, maatulundusmaa 100%, pindala 6,83 ha) maaüksust.

2.2.1. Maaomand planeeritaval alal

Planeeritava kinnistu omanik on Andres Lõhmus.

2.2.2. Maa-ala üldiseloomustus

Tehnovõrgud ja kitsendused

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

1. Ülase tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m;
2. Ilumetsa alajaama kaitsevöönd 2 m äärest (piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmetest);
3. Elektriõhuliin, 0,4 kV; kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge;
4. Madalpinge maakaabel, 1 m mõlemale poole kaabli telge;
5. Sidekaabel, 2 m mõlemale poole kaabli telge;
6. Veetorud, 1 m mõlemale poole torustiku telge;
7. Kanalisatsioonitorud, 1 m mõlemale poole torustiku telge;
8. Maaküttetorustikud, 1 m mõlemale poole torustiku telge.
9. Tallinna Lennuvälja piirangupinna vöönd

Teed

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on kohalikult Ülase teelt, mis saab alguse Lagedi-Aruküla-Peningi teelt nr 11300.

Planeeritava ala reljeef

Planeeritavate ala maapind on suhteliselt tasane, absoluutkõrgused jäävad 37,8 m ja 42,76m vahele, olles kõrgeim ala idaosas asuva sissesõidutee ääres. Olemasoleva hoonestuse läheduses on neli ca 3m kõrgust pinnasevalli. Ala põhja- lõuna- ja läänepiiril on kraav, mille põhja kõrgused jäävad 41,30 ja 37,09 m vahele.

Hooned

Ehitisregistri andmetel paikneb detailplaneeringualal üks kahekorruseline üksikelamu (EHR kood 116039329).

Haljastus

Olemasolevate hoonete ümbruses on tegemist hooldatud õuealaga, muus osas on looduslik rohuma. Kõrgem haljastus asub maaüksuse keskel olemasoleva hoonegrupi ümber.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse Ülase tee 21 maaüksus jagada kümneks paariselamumaa, üheks üksikelamumaa, üheks maatulundusmaa ja üheks transpordimaa ja üheks veetootmise ja jaotamise ehitise maa krundiks.

Vastavalt detailplaneeringu lähteseisukohtadele on paariselamu krundi minimaalne suurus 2000 m² ja ühepereelamu krundi minimaalne suurus 1500 m².

3.1. Alale ehitiste rajamiseks esitatavad nõuded

- Hoone rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikust omavalitsusest.

Hoonetele esitatavad nõuded:

- Maksimaalne krundi täisehitusprotsent paariselamu kruntidel 15%
- Maksimaalne krundi täisehitusprotsent üksikelamu kruntidel 20%
- Maksimaalne põhihoone ehitusalune pind 250–m²
- Hoonestusviis – lahtine
- Lubatud hoonete arv elamumaa kruntidel –üks põhi ja 2 abihoonet (1+2)
- Lubatud põhihoone korruselisus – kuni 2 korrust
- Lubatud põhihoone maksimaalne kõrgus –kuni 8m
- Lubatud abihoonet korruselisus – 1 korrus
- Lubatud abihoonet maksimaalne kõrgus –kuni 5m
- Lubatud abihoonet maksimaalne ehitusalune pind 40 m²
- Katuseharja suund – soovitatavalt teega paralleelselt või risti
- Lubatud katusekalded 15-45°. Kõrvuti püstitatavate majade puhul on keelatud kasutada suuri katusekalde erinevusi. Väikese katusepinnaga abihoonetel võib katusekalle olla 0-45.
- Välisviimistlusmaterjalid – arvestada olemasoleva, piirkonda sobiva hoonestusega, mitte kasutada plekist ja plastikust fassaadikatet, eelistada looduslikke materjale. Hoonete värv valida piirkonna olemasoleva hoonestusega harmoneeruv.
- Lubatud väikseim tulepüsivusklass – TP 3, tulepüsivusklassi täpsustada hoonete projekteerimise käigus;
- Parkimine lahendada omal krundil (2 parkimiskohta ühe üksikelamu ja 4 parkimiskohta ühe paariselamu kohta)
- Jäätmete kogumine näha ette krundi territooriumil.
- Piirdeaiaid – Lubatud on puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirdeaia kõrgus on kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistutega harmoneeruvatest lahendusest. Piirete rajamisel lahendada teepoolsed piirded lähtuvalt hoone kompleksis arhitektuurist. Kruntide vahel võib olla võrkaed. Väravad ei tohi avaneda tee poole
- Aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud piirdeaedu võib ehitada mööda krundi või katastriüksuse piire, kui see ei ole võimalik (näiteks kraavi puhul, mis jookseb kinnistu piiril), siis ehitada piire võimalikult krundi piiri lähedale.
- Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55).

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

Hoonestusala on määratletud lähtudes nõuetekohastest hoonetevahelistest kujadest ning looduslikest tingimusest.

3.2. Teed, parkimine, liikluskorraldus

Moodustatavale hoonestamata paariselamu kruntidele (pos 3-12) rajada ligipääs olemasolevalt Künisaare tänavalt. Kavandatava tee laius 6m. Planeeritavale teemaale (pos nr 13) nähakse lisaks teele ette haljastus ja tehnovõrkude maa-ala. Paariselamu iga krundi sissepääsu asukoht tuleb täpsustada ehitusprojekti alusel lähtuvalt hoonete lõplikust paiknemisest. Kavandataval teel (pos 13) rakendada õueala liikluskorraldust ning näha ette tupiktänav lõpus asuva tuletõrje ümberpöörämipidala ristkasutus, võimaldades seal ühiseid

SALA TERRENA OÜ

välitegevusi planeeritava elamukvartali elanikele. Soovitatav on näha alae ette korvpalli korv ja asfaldile joonistatud keksumängud. Talvisel ajal koguda platsile lumi, mida on soovitatav kasutada ühistegevuste raames (lumelinna rajamine) ehitusmaterjalina.

Olemasolevate hoonete juurdepääs tagatakse avalikult kasutatavalt Ülase teelt.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

Parkimine lahendada omal krundil. Üksikelamu krundile planeerida vähemalt 2 kohta ja paariselamukrundile 2+2 kohta. Tugevdatud alusel parkimiskohad täpsustada hoone ja/või haljastuse projektiga.

Paariselamute vaheline tee (pos13) on kavandatud 6m laiune, mis on piisav selleks, et liikuma mahuksid nii kergliiklejad, kui mootorsõidukid. Et soodustada kogukonna ühistegevusi, mis on ka üks turvalisuse tagamise meetmeid, näha ette teemaa riskasutus. Seetõttu tuleb planeeritavale alale kehtestatud öueala liikluskorraldus, mis tagada vastavate liiklusmärkide paigaldamisega ja soovitusliku tõstetud teeala rajamisega paariselamu alale sissesõidul, kohe peale kraavi toimimiseks kavandatud truupi.

3.3. Vesi ja kanalisatsioon

Veevarustus lahendatakse vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni (ÜVK) arengukavale aastateks 2017-2028 ja kohaliku vee-ettevõtte ELVESO AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr VK-TT 030 Igale planeeritud paariselamu krundile on arvestatud tarbitavaks veehulgaks 8,8 m³/ päev (264,0 m³/ kuus).

Ühisveevärgi varustus tagatakse piirkonnast ÜPV-3. Arvestatud on Lodu maaüksuse detailplaneeringus määratud tehnovõrkude asukohtasid Ülase tee 21 maaüksuse piiril (varasem nimetus Künissaare maaüksuse detailplaneering, DP86/09 2005).

Igale planeeritud krundile on kavandatud 1 liitumispunkt (kummikiilsiber) krundi piirist 1m väljapoole avalikult kasutatavale teemaale. Teega ristumisel projekteerida torustik hülstorudes.

Planeeritud maakraanide kõrgusandmed on tinglikud, täpsustada tööprojekti koosseisus.

Pos 1 asuvate olemasolevate hoonete veevarustus on lahendatud lokaalselt.

Pos 2 olemasolevate hoonete veevarustus on lahendatud Ülase tee ääres asuvast ühisveevärgi liitumispunktist ÜPV-1.

Ühisveevärgi trassidele näha ette kujad 2+2m mõlemale poole tehnovõrgu telge. Kujad täpsustada hiljem teostusjoonise baasil.

Pos 14 on ELVESO AS nõudel ringistatavale veetorustikule moodustatud eraldi veetootmise ja jaotamise ehitise maa krunt, likvideeritava kraavi asukohas. Vee torustikele tuleb tagada ligipääs, ala tuleb hoida võsast puhtana ja sinna ei tohi ladustada materjale ega rajada väikeehitisi sh ajutisi väikeehitisi.

Olemasolevate ja kavandatavate veetorustike paiknemine on näidatud joonisel 5 toodul ristlõigetel A-A, B-B, C-C, D-D, E-E.

Reoveekanaliseerimine lahendatakse vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni (ÜVK) arengukavale aastateks 2017-2028 ja vastavalt ELVESO AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr VK-TT 040. Igale planeeritud paariselamu krundile on arvestatud reoveehulgaks 8,8 m³/ päev (264,0 m³/ kuus).

SALA TERRENA OÜ

Ühiskanaliseerimise varustatakse piirkonnast ÜPK-3. Arvestatud on Lodu ja Piiburi maaüksuse detailplaneeringutes määratud tehnovõrkude asukohtasid. Ülase tee 21 maaüksuse piiril (varasem nimetus Künissaare maaüksuse detailplaneering, DP86/09 2005).

Igale planeeritud krundile on kavandatud 1 liitumispunkt (vaatluskaev) krundi piirist 1m väljapoole avalikult kasutatavale teemaale. Teega ristumisel projekteerida torustik hülstorudes.

Planeeritud kaevude kõrgusandmed (tinglikud, täpsustada teostusjooniste baasil) on toodud joonisel 5.

Pos 1 asuvate olemasolevate hoonete kanalisatsioonivarustus on lahendatud lokaalselt.

Pos 2 olemasolevate hoonete kanalisatsioonivarustus on lahendatud Ülase tee ääres asuvast ühiskanaliseerimise liitumispunktist ÜPK-1, survekanaliseerimisega, milleks vajalik pumpla asub hoone sisseviikude läheduses.

Ühiskanaliseerimine trassidele näha ette kujad 2+2m mõlemale poole tehnovõrgu telge. Kujad täpsustada hiljem teostusjoonise baasil.

Olemasolevate ja kavandatavate reoveetorustike paiknemine on näidatud joonisel 5 toodul ristlõigetel A-A, B-B, C-C, D-D, E-E.

3.4. Elekter

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 308652.

pos 1 paikneva eramu elektrienergia varustamine toimub jätkuvalt olemasolevast liitumispunktist. pos 2 hoone elektrivarustus on hetkel tagatud olemasoleva 0,4kV õhuliini mastil paiknevast liitumiskilbist.

pos 3 – 12 paarismajade elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud 2- ja 4-kohalised liitumiskilbid kruntide piiril planeeritava tee äärde. Liitumiskilpide toide on planeeritud Ilumetsa 10/0,4kV alajaamast planeeritud 0,4kV maakaabelliiniga. Planeeritud maakaabelliinile määratakse kaitsevööndi ulatuses (1 m mõlemal pool liini telge) servituudiala.

Kavandatava elektri kaabli paiknemine teiste tehnorajatiste suhtes ja on näidatud tee tüüpristlõikel (Lõige A-A joonisel 5)

Tarbija kaabli asetus ja juurdepääs jaotus-liitumiskilpidele on näidatud joonisel 5.

Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul/ õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

3.5. Telekommunikatsioon

Telekommunikatsioon on kavandatud vastavalt Telia tehnilistele tingimustele nr 27618483. Paarismajadele planeeritav sidekanaliseerimistross siduda Lagedi alevikus, ELASA mikrostruktuuris fiiberoptilise kaabli trassil Lagedi-Kostivere maantee ja Lohu tn ristis asuva jätkukaevuga 094K28.

Ülase tee 21 (endine Kangru) kinnistul asuvasse elamusse on Ülase tee ja Rootsi tee ristil asuvast kaablijaotuskapist LAG102 paigaldatud VMOHBU 3x2 maakaabel.

SALA TERRENA OÜ

Kavandatava side kaabli paiknemine teiste tehnorajatiste suhtes ja on näidatud tee tüüprisliõikel (Lõige A-A joonsel 5)

3.6. Küte

Küte lahendada lokaalselt. Eelistada keskkonnasõbralikku küttesüsteemi, näiteks maakütet.

3.7. Sademevesi

Sademevesi immutada omal krundil. Tagada vee äravool hoonete ja rajatiste vundamentidelt vertikaalplaneerimisega. Vajadusel rajada sademeveedrenaaž ja vihmapeenrad. Drenaaž ja vihmapeenrad projekteerida hoone või haljastusprojekti koosseisus.

3.8. Insolatsioon

Hooned projekteerida ja rajada nii, et eluruumides oleks tagatud katkematu insolatsioon vähemalt 2,5 tunni pikkuselt ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale standardile EVS 894:2008+A2:2015.

3.9. Tuleohutus

Põlevmaterjali ei tohi hoida ehitises, selle all või vahetus läheduses selliselt, et see põhjustaks tuleohu või raskendaks päästetööd.

Jäätmete hoiukoht peab paiknema põlevmaterjalist või süttiva pinnakihiga ehitisest või mis tahes tulepüsivusega ehitise välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast ohutus kauguses.

Põlevmaterjali ladustamine või mootorsõiduki või muude sõidukite parkimine ehitiste vahelise tuleohutuskuja alal ei tohi ehitistele tekitada täiendavat tuleohtu ega takistada päästetööd.

Elamu või korteri omanik peab elamu või korteri vähemalt ühe ruumi varustama autonoomse tulekahjusignalisatsioonianduriga.

Tuletõrje veevõtuks on kavandatud kaks alternatiivset lahendust, millest esimene on teostatav pärast Kopli puurkaev-pumpla rekonstrueerimist ja teine juhul, kui Kopli-puurkaev-pumplat ei ole rekonstrueeritud.

1. Detailplaneeringu ala nõuetekohane tuletõrjeveevarustuse tagamine ühisveevärgi baasil on võimalik peale olemasoleva Kopli puurkaevupumpla rekonstrueerimist. Pärast Kopli puurkaev-pumpla rekonstrueerimist saab nõuetekohase tuletõrjevee lähimatest tuletõrjeveevõtuhüdrantidest:
 - Linnu tee ääres asuv ja hüdrant, koordinaadid: X=6585913,69 ja Y=553737,26
 - Ülase tee ääres asuv hüdrant, koordinaadid X=6585894,60 ja Y=554251,49

Hüdrantide asukohad ja tööraadiused pärast Kopli puurkaev-pumpla rekonstrueerimist on kantud joonisele 6.

Vastavalt tehniliste tingimuste üldnõuetele on 2 korruseliste elamute piirkonnas tagatav tuletõrjevesi koguses kuni 10 l/s.

3.10. Radoon

Meetmed radooni hoonetesse sattumise vältimiseks

Uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Tuleb rakendada järgmiseid meetmeid radooni hoonetesse sattumise vältimiseks:

- hea ehituskvaliteet
- maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine
- tarindite radoonikindlad lahendused pinnasega kokkupuutes olevatele ehitise osadele (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases, pinnasega kokkupuutes olevate keldri seinte hermetiseerimine)
- tihenda ja hermetiseerida kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast
- pinnasest hoonesse tulevate kaablite paigutamisel hülssidesse tihendada nii hülsi ja sein liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe.

Piiranguteta ehitus on lubatud alla 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab Rn tase olema alla 300 Bq/m³.

3.11. Õhusaaste

Liiklusest tekkiv õhusaastekoormus sõltub sõidukite hulgast, nende tehnilisest seisukorrast, kasutatavast kütuses, kiirusest ja juhi sõidustiilist.

Planeeritava alal tihedat autoliiklust ei ole ja seda ka ei kavandata.

Õhusaastega seonduvat reguleerib „Atmosfääriõhu kaitse seadus¹(RT I, 05.07.2016, 1).“

Saasteainete piirkogused on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 11.11.2016 määrusega nr 125: „Paiksetest ja liikuvatest heiteallikatest väljutatavate saasteainete heidete summaarsed piirkogused Eesti territooriumil ja majandusvööndis ning nende saavutamise tähtajad¹“

Õhusaaste leviku piiramiseks on soovitatav rajada planeeringualal teede äärde kõrghaljastus.

3.12. Vibratsioon

Mootor- ja rööbassõidukite liiklusest põhjustav vibratsioon levib maapinnas ja õhus. Maapinnas levivate võngete ulatus sõltub pinnase koostisest.

Planeeritava alal tihedat autoliiklust ei ole ja seda ka ei kavandata.

Üldiselt ei põhjusta sõidukite tekitatud vibratsioon inimestel tervisehäireid, kuid võib kahjustada hoonete konstruktsioone. Selle vältimiseks tekitada hoonele vibratsiooni isoleeriv kiht tihendatud täitematerjalist aluspinna rajamisega. Vundamentide ja kandekonstruktsioonide ning isoleeriva kihi täpsed lahendused anda hoone projektis.

3.13. Müra

Tagamaks häid akustilisi tingimusi eluhoonete siseruumides tuleb edasisel planeerimisel ja projekteerimisel rakendada järgmiseid meetmeid:

SALA TERRENA OÜ

- akende valikul, eeskätt hoonete teepoolsetel külgedel pöörata tähelepanu akende heliisolatsioonile teeliikluse müra suhtes;
- välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel jägida, et ventileerimiseks ette nähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset;
- erinevate tehnosedmete (õhksoojuspumbad jms) müratasemetega tuleb projekteerimisel arvestada, kasutada tehniliselt kaasaegsemaid ja vaiksemaid seadmeid;
- tehnomüra allikaks olevad seadmed paigutada võimalikult suures mahus hoonete sisse;
- õueseadmed, mis võivad tekitada müra, paigutada võimalikult kaugemale naaberkinnistute müratundlikest paikadest. Heli peegeldumise vältimiseks naabrite suunas pööratud fassaadidelt on soovitatav õueseadmed paigutada müra takistavate hooneosade varju. Kui kavandatav hoonestus ei paku rahuldavat lahendust tuleb kaaluda helilaineid neelava müratõkke rajamist.

3.14. Põhjavee kaitstus

Meetmed põhjavee kaitsmiseks:

- põhjavee kaitsmise eesmärgil ei rajata alale uusi puurkaeve ega lokaalset kanalisatsiooni. Mõlemad eelnimetatud taristud rajatakse ühisveevärgi ja kanalisatsiooni baasil;
- kanalisatsiooni juhitavad reoveed ei tohi ületada reovee näitajate piirväärtusi.

3.15. Vertikaalplaneerimine

Sademevesi immutada omal krundil, Tagada vee äravool hoonete ja rajatiste vundamentidelt vertikaalplaneerimisega. Hoida toimivana olemasolev kraav, planeeritud truubi läbimõõt täpsustada tee projekti koosseisus. Vajadusel rajada sademeveedrenaaž ja vihmapeenrad. Vertikaalplaneerimise lahendus on kantud joonisele: Tehnovõrgud ja liiklus. Täpsemad lahendused koostada hoone ja haljastusprojekti koosseisus.

Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tagada sademevee mitte valgumine naaberkinnistutele. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud va kooskõlastatult naaberkinnistu omanikuga.

3.16. Servituudi vajadus

Servituudid		
Positsiooni number	kü nr	servituudi vajadus
1	65301:013:0110	1. Planeeritava elektri kaabli kaitsevööndi (1+1m) ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 2. Olemasoleva maaküttega kaabli kaitsevööndi (1+1m) ulatuses seada servituut moodustatava krundi POS 2 kasuks.
2	65301:013:0110	1. Olemasoleva elektri kaabli kaitsevööndi (1+1m) ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 2. Planeeritava ühise vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevööndi (2+2m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks.
3	65301:013:0110	1. Planeeritava ühise vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevööndi (2+2m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 2. planeeritava elektri kaabli kaitsevööndi (1+1m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks.
4	65301:013:0110	1. Planeeritava ühise vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevööndi (2+2m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 2. planeeritava elektri kaabli kaitsevööndi (1+1m) ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks.
5	65301:013:0110	1. Planeeritava ühise vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevööndi (2+2m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 2. Planeeritava ühise vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevööndi (2+2m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks.
6	65301:013:0110	1. Planeeritava ühise vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevööndi (2+2m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 2. planeeritava elektri kaabli kaitsevööndi (1+1m) ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks.
7	65301:013:0110	1. Planeeritava ühise vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevööndi (2+2m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 2. planeeritava elektri kaabli kaitsevööndi (1+1m) ulatuses seada servituut pos 6 omaniku kasuks.
8	65301:013:0110	1. Planeeritava ühise vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevööndi (2+2m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 2. planeeritava elektri kaabli kaitsevööndi (1+1m) ulatuses seada servituut pos 7 omaniku kasuks.
9	65301:013:0110	1. Planeeritava ühise vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevööndi (2+2m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 2. planeeritava elektri kaabli kaitsevööndi (1+1m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks.
10	65301:013:0110	1. Planeeritava ühise vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevööndi (2+2m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks.
11	65301:013:0110	1. Planeeritava ühise vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevööndi (2+2m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks.
12	65301:013:0110	1. Planeeritava ühise vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevööndi (2+2m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 2. planeeritava elektri kaabli kaitsevööndi (1+1m) ulatuses seada servituut pos 3 omaniku kasuks.
13	65301:013:0110	1. Planeeritava elektri kaabli kaitsevööndi (1+1m) ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 2. Planeeritava ühise vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevööndi (2+2m) ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 1. Planeeritava sidekaabli kaitsevööndi (1+1m) ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks.
14	65301:013:0110	1. Planeeritava elektri kaabli kaitsevööndi (1+1m) ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 2. Planeeritava ühise vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevööndi (2+2m) ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks.

Servituudi alad täpsustada tehnovõrkude rajamise teostusjooniste baasil.

3.17. Kuritegevuse ennetamine

EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine ja CPTED käsiraamat politseinikele.

Kuritegevuse ennetamiseks rakendada järgmisi meetmeid:

- tagada uste ja akende lukustamisvõimalus;
- hoida ala hooldatuna;
- paigaldada liikumisanduri ja turvaautomaatikaga välisvalgustus;
- elamukrundid piirata piirdeaedadega;
- kõrghaljastus on soovitatav kujundada nii, et lehtpuude võra algaks 2,5 m kõrgusel maapinnast;
- põõsad on soovitatav kujundada kuni 2,5 m kõrguseks;
- kujundada selge ja piiritletud juurdepääs hoonele;
- võimalusel kasutada hoone lähedastel aladel (akende all) dekoratiivkruusast pinnakatet.

3.18. Haljastus ja heakord

Väärtuslik kõrghaljastus säilitada.

Krundi iga 300 m² kohta on ette nähtud üks puu, mille täiskasvanud kõrgus on minimaalselt 6 m.

Uushaljastuse rajamisel lähtuda järgmistest nõuetest:

- valida Eesti kliimasse sobivad liigid ja sordid;
- taimeliikide ja sortide valimisel lähtuda nende täiskasvanud maksimaalsest suurusest;
- taimede valimisel lähtuda kvaliteedinõuetest, taime juure ja maapealse osa suurus peab olema omavahel proportsioonis, taim peab olema terve ja oma liigile ja sordile omaste tunnustega;
- puittaimel ei tohi olla keerdjuurt ega tüvekahjustusi;
- tagada taimedele vajalik kasvupinnase maht;
- tagada taimedele vajalik kastmisvee hulk;
- tagada taime kasvuks vajalik ruumi ja valguse vajadus ning pinnase sobivus;
- istutuste rajamisel trasside või sillutatud pinnase lähedusse näidata projekti joonisel istutusala läbilõige ja vajalikud meetmed;
projektis kirjeldada taimede toetamise ja istutusjärgse hooldamise meetmed;
- soovitatavalt projekteerida vähese hooldusvajadusega mitmerindelised istutusalad, mille liikide valikul lähtuda loodusliku mitmekesisuse säilitamise põhimõtetest.

Olemasolevad, säilitatavad puud kaitsta ehitustööde ajaks, minimaalne kaitstava ala suurus on võra projektsioon maapinnas +1,5m (liidetuna projektsiooni raadiusel). Ehitustööde käigus rikutud pinnas ja muru taastada.

Haljastusprojektis näha ette lume ladustamise alad nii, et puittaimed ei kahjustata.

3.19. Jäätmemajandus

Olmeprügi kogumine näha ette omal krundil. Kinnistute väravate lähedusse paigaldada sorteeritud jäätmete konteinerid, tugevdatud alusel. Jäätmekäitlus lahendada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

Kui konteiner asub naaberkinnistu piirile lähemal kui 3 m on vajalik naabri kooskõlastus. Konteineri soovituslik asukoht on näidatud joonistel 4 ja 5.

Ehitusperioodil tekkivad jäätmed koguda materjalide liikide kaupa: mitteohtlikud, ohtlikud ja taaskasutatavad. Jäätmekäitluse korraldab ja selle eest vastutab ehituse peatöövõtja. Ehitusjäätmed koguda sorteeritult ja vedada ära ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

3.20. Avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused

1. Põhjavee kaitse tagatakse ÜVK põhiste vee ja kanalisatsioonilahenduste kasutamisega uutele elamutele. Ei kaevata uusi puurkaeve, ega käidelda reovett lokaalselt. Põhjavee kaitsmise tagamise meetmed on toodud peatükis „Põhjavee kaitstus“;
2. Avariolukordade vältimiseks ehitusperioodil peab töövõtja järgima ohutuseeskirju, et vältida võimalikke avariolukordi. Töövõtja vastutab keskkonnakaitseliste nõuete tagamise eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal;

3. Ehitamise perioodil tuleb tagada liikluse ohutus, vajadusel paigaldada ajutised liikluskorraldusvahendid. Soovitavalt teavitada kogukonda võimalikest liikluskorralduse muudatusest juba eelnevalt;
4. Tehnovõrkude avarii korral võtta ühendust tehnovõrgu valdajaga;
5. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud tuleohutuspaigaldisega. Tuleohu vältimise meetmed on toodud peatükis „Tuleohutus“;
6. Tagada müranormtasemed, vastavad meetmed on toodud peatükis „Müra“;
7. Tagada radooniohutus, vastavad meetmed on toodud peatükis „Radoon“;
8. Tagada jäätmekäitluse nõuded, mis on toodud peatükis „Jäätmemajandus“;
9. Detailplaneeringuga planeeritavatest tegevustest lähtudes ei ole ette näha keskkonnalubade ega välisõhu saasteloa taotlemise vajadust;
10. Kuritegevuse ennetamiseks vajalikud meetmed on kirjeldatud peatükis „Kuritegevuse ennetamine“.

3.21. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped

Planeeringu elluviimiseks on vajalik:

1. moodustada krundid;
2. seada vajalikud servituudid;
3. taotleda taristu (elekter, teed, vee- ja kanalisatsiooni trassid, sademevee drenaaž jne) tehnilised tingimused ja koostada vajalikud projektid koos lisaurigutega (vajadusel);
4. kooskõlastatud tehnovõrkude projektide alusel taotleda ehitusload;
5. ehitada välja taristu;
6. taotleda valminud taristuobjektidele kasutusload;
7. koostada hoonete ja haljastuse projektid, taotleda ehitusload ning ehitada eelnimetatud dokumentidest lähtuvalt hooned ja rajada haljastus;
8. taotleda valminud hoonetele kasutusload vastavalt kehtivale Ehitusseadustikule¹(vastu võetud 11.02.2015).