

PlanID	DP1152
Detailplaneeringu nimetus	Miku kinnistu ja lähiala detailplaneering Harjumaal Rae vallas
Koostaja ärinimi	Osaühing Visioonprojekt. Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa 75310 reg nr 10481526 loona@visioonprojekt.eu; +372 5017159
Planeerija	Loona Lepp, volitatud arhitekt 7
Koostamise kuupäev	2026-05-27
Huvitatud isik	Andrus Kislov

SISUKORD

Seletuskiri

Joonised

- Joonis 1 – asukohaskeem
- Joonis 2 – kontaktvööndi skeem, väljavõte üldplaneeringust
- Joonis 3 – tugiplaan
- Joonis 4 – põhijoonis
- Joonis 5 – tee lõige
- Joonis 6 – illustratsioon

LISAD

Elektrilevi OÜ Tehnilised tingimused nr 465366

Miku kinnistu haljastuse hinnang. DeVerde OÜ töö nr 24034, 03.04.2024.

Koostööd kajastavad dokumendid

SELETUSKIRI

SISUKORD

1	Planeeringu koostamise lähtedokumendid	2
1.1	Planeeringu koostamise alusdokument	2
1.2	Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud	2
2	Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk	2
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	2
3.1	Planeeritava ala ja naaberkruntide andmed	2
3.2	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid (seisuga 08.09.2023)	2
3.3	Olemasolevad ehitised	3
3.4	Olemasolev haljastus	3
3.5	Absoluutsed kõrgused, reljeef	3
3.6	Olemasolev liiklusskeem	3
3.7	Kitsendused	3
4	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja järeldused, ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused	3
5	Detailplaneeringu lahendus	4
5.1	Planeeringulahenduse lühikokkuvõte	4
5.2	Planeeringulahenduse vastavus kehtivale Rae valla üldplaneeringule	4
5.3	Planeeringuala kruntideks jaotamine	5
5.4	Kruntide hoonestusalade määramine	5
5.5	Krundi ehitusõiguse määramine	5
5.6	Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine	5
5.7	Detailplaneeringu kohustuslike hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude planeerimine	
6		
5.7.1	Elektrivarustus.....	6
5.7.2	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	6
5.7.3	Sidevarustus	7
5.7.4	Soojavarustus	7
5.8	Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	7
5.9	Haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine	7
5.10	Kuritegevuse riske vähendate tingimuste määramine.....	8
5.11	Müra-, vibratsiooni-, saasteriski ja muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	8
5.12	Avariilukordade vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid.....	9
5.13	Tuleohutus	9
6	Detailplaneeringu elluviimise kava.....	9

1 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1.1 Planeeringu koostamise alusdokument

Rae Vallavalitsuse 03.10.2023 korraldus nr 1981 „Veneküla Miku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Alates 15.06.2025 on Veneküla nimi muutunud ja uueks nimeks on Koplimetsa küla.

1.2 Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeetiline alusplaan Radiaan OÜ töö nr 1878G23, kuupäev 21.11.2023.

Haljastuse hinnang Deverde OÜ töö nr 24034, kuupäev 03.04.2024.

2 Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine üksikelamu, abihoonete, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks, kinnistule juurdepääsutee rajamiseks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

3.1 Planeeritava ala ja naaberkruntide andmed

Planeeritava maaüksuse nimetus	katastritunnus	pindala	sihtotstarve
Planeeritavasse alasse kuuluvad kinnistud			
Miku	65301:011:0066	5273 m ²	Maatulundusmaa 100%
Naabermaaüksused			
Koplimetsa tee L2	65301:001:3308	2756 m ²	Transpordimaa 100%
Koplimetsa tee 18	65301:011:0057	18398 m ²	Maatulundusmaa 100%
Koplimetsa tee 20	65301:011:0540	3.41 ha	Maatulundusmaa 100%

3.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid (seisuga 08.09.2023)

1. Planeerimiseseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
4. Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
5. Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
6. Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
7. Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
8. Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
9. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035;
10. Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
11. Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
12. Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja

detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
13. Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse
14. 02.2011 määrus nr 14);
15. Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
16. Muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid;

3.3 Olemasolevad ehitised

Ehitisregistri kanded puuduvad.

3.4 Olemasolev haljastus

Krundil loodeosa on kaetud segametsaga, mujal kasvab üksikult erinevaid puid ja põõsaid. Haljastust on põhjalikumalt kirjeldatud DeVerde OÜ töös nr 24034, 03.04.2024.

Kinnistu kagupoolset osa on kasutatud kõrval oleva majapidamise õuealana ning selle loodepoolses osa on säilinud isetekkeline väheväärtuslik puistu, kus kasvavad põhiliselt harilikud haavad, hallid lepad ja harilikud toomingad. Kinnistu lõunapiiri lähedale (naaberkinnistul) ja idapoolsesse ossa on istutatud harilikud männid ning juurdepääsu kõrvale kahele poole harilikud elupuud, mis on kinnistu haljastuses kõige väärtuslikumad. Tänaava ääres on sookaskede rida ning ka kinnistul kasvab siin-seal sookaski. Uuritud alal tuvastati kokku 9 väärtuslikku (II klass) puud, millest 7 olid istutatud harilikud männid ja 2 noored harilikud elupuud. Oluliseks (III klass) hinnati 8 paremas seisukorras olevat sookaske, 1 harilik elupuu, 1 harilik pihlakas, 1 sarapuu põõsas ja nooremate harilike haabade grupp.

Väheväärtuslikke (IV klass) puid oli alal kõige rohkem. Sellised olid halvemas seisukorras olevad 11 sookaske, 5 harilikku haaba, 2 halli leppa ja erinevad isetekkelised puudegrupid.

3.5 Absoluutsed kõrgused, reljeef

Planeeritava ala on suhteliselt tasane, kõrgusmärgid vahemikus 30.09 kuni 31.80. Kõrgused langevad keskosast loodesse, kirdesse ja kagusse.

3.6 Olemasolev liiklusskeem

Juurdepääs planeeringualale on Koplimetsa teelt (lähiaadress Koplimetsa tee L2, kat tunnus 65302:001:3308).

3.7 Kitsendused

- Krundi kirdenurgas kulgeb elektriõhuliin, kaitsevöönd 25+25m
- Krundi edelanurgas paikneb puurkaev PRK0011557, sanitaarkaitseala 50m.
- Piirkondliku sisetee kaitsevöönd 10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeritaval alal kulgevatele tehnovarustuse liinidele ja trassidele kehtivad ehitiste kaitsevööndid vastavalt Majandus- ja Taristuministri 26.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“

Elektripaigaldise kaitsevöönd on kuni 110 kV nimipingega liinide korral 25 meetrit.

Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Olemasolevad kitsendused on kajastatud tugiplaanil.

4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja järeldused, ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused

Planeeritav kinnistu asub Koplimetsa küla idaosas, 11 Tallinna ringtee ja Koplimetsa tee vahelisel alal.

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu alusel asub kinnistu perspektiivsel elamumaal (tähis EVp). Tegemist on looduskauni asukohaga Pirita jõe lähedal. Ca 7 min. autosõidu kaugusel asuvad Lasnamäe linnaosa ja Loo alevik.

Kontaktvöönd on käesoleval ajal veel üsna hõredalt hoonestatud. Põhjaosas Koplimetsa tee ääres asuvad 2 ärimaa krunti ja edelas, linnulennult ca 270m kaugusel tootmismaa pindalaga 2.94 ha. Suuremad maatulundusmaa krundid moodustavad sobivalt puhvertsooni elamutsooni ja Tallinna ringtee vahele. Planeeritavast alast ca 220m kaugusel põhja suunas Pirita jõe äärde on planeeritud üldkasutatav maa, mis tõenäoliselt kujuneb lokaalseks tõmbekeskuseks.

Kontaktvööndi kesk- ja idaosa, kuhu kuulub ka planeeritav ala, moodustab areneva väikeelamute piirkonna. Olemasolevate ja varem planeeritud elamumaa kruntide suurused varieeruvad vahemikus 2600 kuni 7800m². On tõenäoline, et Koplimetsa teelt juurdepääsuga väiksemad maatulundusmaa krundid muudetakse järk-järgult samuti elamumaadeks.

Planeeritav krunt sobib, oma suurust ja asukohta arvesse võttes, hästi väljakujunenud keskkonda.

Koplimetsa tee äärsed krundid on suured ja hoonestus on välja kujunenud pikema aja jooksul. Ehitusjooned puuduvad, elamute ja abihoonete paiknemine juhuslik. Elamud on 1 kuni 2-korruselised. Katusetüüpidest esineb lamekatust, viilkatust kelpkatust, välisviimistluses esineb kõiki Eestis levinud materjale - krohvi, tellist, puitlaudist jms. Abihooneid on kruntidel palju, erineva vormi ja materjalikäsitlemisega.

Detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on perspektiivne elamumaa. Üldplaneeringu kohaselt on elamumaa üksik-, kaksik-, rida- ja korterelamute maa tiheasustusalal ning hajaasustusalal paiknevate elamute õuema. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi.

Planeeringuala on hea potentsiaaliga piirkond Tallinna külje all. 10km kaugusele jääb Lagedi alevik oma kooli, kaupluste jms-ga. Ca 10 min. autosõidu kaugusele jäävad Lasnamäe linnaosa ja Loo alevik.

Alternatiividena võiks kaaluda krundi jätkuvat kasutust maatulundusmaana, kuid krundi väiksuse tõttu, haritava maana või loomakasvatuseks, seda kasutada on keeruline. Korteri- või ridaelamu krundile mahuks, kuid see ei lähe kokku krundi valdaja eesmärkidega, ega oleks kooskõlastas väljakujuneva asustusstruktuuriga.

Eelpool toodule tuginedes saab väita, et detailplaneeringu lahendus viib sobivalt ellu üldplaneeringuga seatud eesmärged.

5 Detailplaneeringu lahendus

5.1 Planeeringulahenduse lühikokkuvõte

Planeeringuga nähakse ette Miku kinnistu jagamine üheks üksiklamukrundiks ja üheks transpordimaa krundiks. Transpordimaa krunt liidetakse Koplimetsa teega, mille teemaa laiuseks saab olema 16m. Planeeritav krunt asub Rae vallas, Koplimetsa küla idaosas. Kehtiva üldplaneeringu järgi perspektiivsel elamumaal. Järgitud on kehtiva üldplaneeringu nõudeid ning maakasutus- ja ehitustingimusi piirkondade lõikes.

5.2 Planeeringulahenduse vastavus kehtivale Rae valla üldplaneeringule

Vastavalt kehtiva Rae valla üldplaneeringu lisale 3 on Koplimetsa küla idaosa piirkondlikud hoonestustingimused järgnevad:

- Krundi suurus - Koplimetsa tee ääres 0,5 -1,0 ha
- Krundi täisehitus % - üksikelamutel 5-10%, olenevalt krundi suuruselt
- Kõrgus ja korruselisus - 9m , üksikelamu 2 korrust,
- Haljastus - Krundi iga 500m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m
- Abihooned - hoonete arv krundil: kuni 3 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 100m², kõrgus kuni 6m.
- Ehitusjoon - nõue puudub
- Katusekalle - 20-45° väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega
- Piirdeaed - puidust lattaed, kiviaed kuni 1,5m. Kruntide vahel võib olla võrkpiire. Lähtuda naaberkruntide lahendusest
- Materjalikäsitus - peamine viimistlusmaterjal puit, palkmajad lubatud. Puiduga võib kombineerida maakivi, looduskivi, osaliselt krohvipinda

Käesolev Miku kinnistu ja lähiala detailplaneering vastab Rae valla üldplaneeringus määratud hoonestustingimustele.

5.3 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeritav ala jagatakse üheks üksikelamukrundiks ja üheks transpordimaa krundiks. Transpordimaa krunt liidetakse Koplimetsa teega, mille teemaa laiuks saab olema 16m.

5.4 Kruntide hoonestusalade määramine

Planeeringuga määratud hoonestusalad on kavandatud lähtudes olemasolevatest ja planeeritavatest kitsendustest ning kontaktvööndi analüüsist. Planeeritavate kruntide hooned peavad jääma täies mahus planeeritud hoonestusala piiri sisse. Planeeritud hoonestusalad kujutatud põhijoonisel, joonis nr 3.

5.5 Krundi ehitusõiguse määramine

Elamukrundi ehitusõigus vastavalt üldplaneeringus antud Koplimetsa küla idaosa piirkondlikele hoonestustingimustele.

- Maksimaalne ehitisealune pind 400m². Ehitiste ehitisealuse pinna moodustavad kõigi krundil olevate ehitusloa kohustuslike ehitiste ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.
- Kõrgus ja korruselisus – ühepereelamul 2 korrust, kõrgusega kuni 9m.
- Abihoonete arv, korruselisus ja kõrgus - kuni 3 abihoonet korruselisusega 1, kõrgusega kuni 6m, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 100m².

5.6 Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Arhitektuur peab olema piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekalded põhimahus 20-45° , väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega. Katuseharja suuna määramisel järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Fassaadil peamine viimistlusmaterjal puit, palkmajad lubatud, puiduga võib kombineerida maakivi, looduskivi, osaliselt krohvipinda. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning sobituma koos abihoonetega ümbritsevasse keskkonda. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).

Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.

Piirete kujunduslaad peab lähtuma elamu arhitektuurist. Lubatud puidust lattaed, kruntide vahel võib olla võrkpiire või kiviaed kuni 1,5m, lähtuda naaberkruntide lahendusest. Väravad ei tohi avaneda tee poole. Võimalik piirdeaia paiknemine näidatud põhijoonisel.

Hoonete arhitektuursed eskiisid koostööl lastada enne projekti koostamist Rae valla arhitektiga.

5.7 Detailplaneeringu kohustuslike hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude planeerimine

5.7.1 Elektrivarustus

Elektrivarustus planeeritud vastavalt tehnilistele Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 465366. Planeeritud peakaitse 3X20A.

- * Detailplaneeringu ala toide ette nähtud olemasoleva alajaama Adusoo:(Rae) baasil.
- * Elektrivarustus planeeritud olemasolevast 0,4 kV liitumiskilbist LK178519 Miku kinnistu piiril.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

- * Elektritoide liitumiskilbist objektini ette nähtud maakaabliga.

Elektrivarustuse projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused OÜ-lt Elektrilevi.

Päikesepaneele on lubatud paigaldada hoonete katustele, kuid välditud peavad olema ebasoodsad peegeldused naaberkruntidele.

5.7.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus tagatakse planeeritava puurkaevu kaudu, kavandatud veevõtt üksikelamule 0,5m³/ööp. Reoveed juhitakse kogumismahutisse.

Lokaalse puurkaevu ja kanalisatsioonilahenduse väljatöötamisel peab arvestama alljärgneva seadusandlusega:

- * Ehitusseadustik ptk. 14
- * Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“.
- * Keskkonnaministri 09.07.2015 määrus nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“.
- * Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.
- * Veeseadus 6 peatükk 2 jagu „Reovee puhastamine ning heitvee ja saasteainete suublasse juhtimine“ ning 3 jagu „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise veekaitse nõuded“.

Projekteeritava puurkaevu hoolduspiirist 50 m kaugusele ei tohi jääda ühtegi reovee immutusala, ka ei tohi ühtegi reovee immutusala projekteerida ega rajada planeeritava puurkaevu hoolduspiirile lähemale kui 50m.

Lähipiirkonnas puudub sademevee ärajuhtimiseks sobilik eesvool.

Sademeveed immutada pinnasesse oma krundi piirides väljaspool puurkaevu hooldusala, rajades looduslähedase immutusala. Ehitusprojektidega lahendada krundi vertikaalplaneering, sademevee ärajuhtimine hoonete katustelt ja kõvakattega aladelt. Välistatud peab olema sadevee valgumine naaberkruntidele ja transpordimaale. Teekaitsevööndisse sademevee immutamine on keelatud. Sademevee immutusala minimaalne kaugus naaberkinnistutest 3m.

Sademevee immutusala, sademevee juhtimise suunad ja planeeritavad krundi kõrgusmärgid näidatud põhijoonisel.

Sademevee käitlus peab vastama

- * Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 p 9.3 ja 9.4.
- * Veeseaduse § 129 toodud põhimõtetele
- * Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“

5.7.3 Sidevarustus

Sidelahendus planeeritakse õhu kaudu.

5.7.4 Soojavarustus

Planeeritava elamu soojavarustuseks on lubatud õhksoojuspumbad, päikesekollektorid, puidukatlad, ahjud, pliidid, kaminad. Õhksoojuspumpade välisagregaate üldjuhul mitte paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ega tee äärde, lubatud ainult varjestatult. Välisagregaate mitte paigutada eraomandis olevale kõrvalkrundile lähemale kui 2m, kõrvalkrundil olevale terrassi- ja istumisaladele mitte lähemale kui 8m. Soojuspumba välisosa müratase ei tohi krundi piiril ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 määratud tööstusmüra sihtväärtust - päeval 50 dB ja öösel 40 dB. Päikesekollektoreid on lubatud paigaldada hoonete katustele. Küttesüsteeme on lubatud omavahel kombineerida et tagada nõuded vastavalt määrusele 11.12.2018 nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

5.8 Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Koos Miku kinnistust äralõigatava osaga, planeeritakse Koplimesa tee L2 juurdepääsutee kinnistu laiuseks 16m, seeläbi reserveeritakse võimalus perspektiivsete teede ehitamiseks tulevikus. Parkimine korraldatakse krundisisiselt, lahendatakse ehitusprojektiga. Ette nähtud min 3 parkimiskohta.

5.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Hooned projekteerida koos ümbritseva keskkonnaga, nähes ette piirded, väikevormid, teed, haljastuse ja heakorrastuse.

Väärtuslik olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada asukohtades, kus see on vähegi võimalik, see tähendab ei jää planeeritud hoonete ja rajatiste alla ega vahetusse lähedusse. Puude langetamine kavandada vastavalt Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrusele nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.

Puude raie puhul arvestada looduskaitseseaduse § 55 lõikest 6' punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06. Täiendav info: <https://keskkonnaamet.ee/pesitsusrahu>

Planeeritavale väikeelamumaa krundile on ette nähtud min iga 500 m² kohta 1 puu, mille täiskasvanukõrgus on min 6m. Iga likvideeritava II–III väärtusklassi puu kohta tuleb ette näha Asendusistutus, asendusistiku minimaalne kõrgus 140cm. Ehitusprojekti koostamisel tuleb haljastuse osas lähtuda Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusest nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“.

Ehitusaegne haljastuse kaitse peab vastama Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusele nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“.

Haljastuse hindamise töös - DeVerde OÜ töö nr 24034, 03.04.2024. anti soovitusel olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hooldamiseks ja täiendamiseks:

- Säilitada ja kaitsta ehitustööde ajal olemasolevaid II klassi puid.
- Võimaluse korral säilitada ja säilitamise korral kaitsta ehitustööde ajal olemasolevaid III klassi puid.
- Puude likvideerimise korral asendada need kinnistul uute puude ja põõsastega.
- Juurde istutamisel kasutada taimi, mis toetavad linnaelustikku (abiks on elurikka haljastuse kataloog: <https://haljastus.tallinn.ee/>).
- Säilivate puude juurestiku kaitseala ulatuses kaevetööde tegemise korral võtta tarvitusele vajalikud meetmed vastavalt asjakohastele juhendmaterjalidele (nt EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“).

Planeeritav ala asub piirkonnas, kus on Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel registreeritud 5 looduskaitsealuse II kaitsekategooria nahkhiireliigi elupaigad: veelendlane (Myotis

daubentonii), pargi-nahkhiir (Pipistrellus nathusii), kääbus-nahkhiir (Pipistrellus pipistrellus), põhjanahkhiir (Eptesicus nilssonii) ja suurvidevlane (Nyctalus noctula). Tegemist on olulise elupaigaga Pirita jõe piirkonnas, kus on registreeritud ka poegimiskolooniate olemasolu. Detailplaneeringu ala kasutavad nahkhiired toitumis ja/või varjealana.

Lähtuda Keskkonnaameti peadirektori 15.03.2017 käskkirjaga nr 1-1/17/150kinnitatud

„Nahkhiirlaste (Vespertilionidae) kaitse tegavuskava“

Tähtis on säilitada suuremaid lehtpuid, millel on potentsiaal kujuneda nahkhiirtele sobivateks varjupaikadeks. Suvised varjupaigad võivad asuda nii puuõõnsustes kui ka hoonetes. Seega on oluline kaitsta parke ja vanu metsi, eriti neis leiduvaid õõnsuste ja lõhedega vanu puid, surnult seisvaid puid ning tüükaid. Nahkhiirte eelistatud toitumispaikadeks on veekogud, mistõttu on oluline ka veekogude soodsa seisundi tagamine. Nahkhiirte puhul tähendab see ka kaldapuistute ja üksikpuude säilitamist, sest puud pakuvad varju (röövlinudel on nahkhiiri raskem tabada) ja kaitsevad tuule eest (putukad püsivad koos, nahkhiired saavad raskusteta lennata) Hoonetes varjuvate ja keldrites talvituvate nahkhiirte puhul on oluline elanikkonna teadlikkuse tõstmine ja nahkhiirte naabruse positiivsete aspektide tutvustamine (vähem putukaid jms)

Lisainfot on võimalik leida veebilehelt: <https://keskkonnaamet.ee/elusloodus-looduskaitse/looduskaitse/liigikaitse>

Ehitusprojektidega näidata jäätmekonteinerite asukohad ja lahendada olme- ja ehitusjäätmete käitlemine vastavalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusele nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“. Kui jäätmamahuti asub lähemal kui 3 meetrit naaberkrundi piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Jäätmekonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

5.10 Kuritegevuse riske vähendate tingimuste määramine

Detailplaneering on koostatud lähtudes „EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“. Kuritegevuse riskide ennetamiseks järgida ehitiste projekteerimisel ja edasises ekspluatatsioonis järgmisi abinõusid:

- Hea vaade elamute akendest rõdule ja aedadele vähendab salajasi vargusi.
- Näha ette välisukse ja krundi valgustus.
- Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale.
- Tagada hea nähtavus krundi haljastuse ja piirete läbimõeldud lahendusega.
- Hoonetele näha ette valvesüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga, vms).
- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil. Luua /liituda naabrivalvega
- Koristada kergesti süttiv materjal kiiresti;

5.11 Müra-, vibratsiooni-, saasteriski ja muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Märgatavat müra ja vibratsiooni lisandumist planeeringu realiseerumisel ette näha ei ole.

Ehitustegevuse, kui ka edaspidise kasutamisega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ületada ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud norme;

Lähtuda hoonete projekteerimisel standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".

Harjumaal radoonikaardi andmetel paikneb detailplaneeringuala kõrge radoonisisaldusega (50 - 250 kBq/m³) pinnasega piirkonnas. Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele. Tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ kehtiva redaktsiooni meetmeid.

Maa-Ameti kaardirakenduse andmetel seisuga 2023-11-22 ei paikne planeeringualal ega lähialal pärandniitusid, kaitstavaid loodusobjekte, maardlaid ega Natura 2000 alasid. Tegemist ei ole üleujutusala.

Tegemist on kaitsmata põhjaveega. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti. Põhjavee kaitseks vajalikud tegevused on kirjeldatud punktis 5.7.2.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõuete kehtivat redaktsiooni - Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“

Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid, seega ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ega läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust. Keskkonnatingimustega arvestamine on kirjeldatud käesoleva seletuskirja punktides 5.7 ja 5.12.

5.12 Avariiolekordade vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid

Avariiolekordade vältimiseks ja / või minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil kinni pidada ehitusprojektist ning järgida üldisi ohutusnõudeid ja eeskirju. 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 ohtu keskkonnale.

Avariiohtlikku olukorda on võimalik vältida ehitusplatsi korrashoiuga. Arvestada tuleb, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine. Vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem, sh vajalike sanitaar-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele. Avariiolekordade vältimises on oluline osa kindlasti järelevalvel ja koostööl erinevate osapoolte vahel. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal. Kasutusperioodil tuleb torustike lekete korral ühendust võtta võrguvaldajaga.

5.13 Tuleohutus

Hoonestusalade paiknemisega on tagatud tuleohutuskuju rohkem kui 8 m naaberkrundi hoonestusest. Ehitiste projekteerimisel lähtuda SM 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete tuleohutusklassid määrata ehitusprojektidega. Kustutus- ja päästetööde tegemiseks on juurdesõiduteed rohkem kui 3,5m laiused sõiduteed. Välist tuletõrjevett nõutavas kauguses ei ole.

Hooned varustatakse Paiksete tulekustutussüsteemidega vastavalt EVS-EN12845:2015+A1:2020 „Paiksed tulekustutussüsteemid. Automaatsed sprinklersüsteemid. Projekteerimine, paigaldamine ja hooldus“.

6 Detailplaneeringu elluviimise kava

1. Rae valla ja huvitatud isiku vahel on allkirjastatud leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks.
2. Planeeringukohaste teede väljaehitamise kohustus on detailplaneeringust huvitatud isikul.

3. Planeeritavate hoonete eskiisid kooskõlastada Rae valla arhitektiga.
4. Planeeringujärgsete hoonete ja rajatiste, s.o puurkaevu, tehnovõrkude ja Kopilimetsa tee laienduse projekteerimine ja vajalike ehituslubade taotlemine.
5. Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt.
6. Hoonete ja rajatiste välja ehitamine ja kasutuslubade taotlemine.
7. Kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt.

Loona Lepp
vastutav arhitekt