

ROOTSI TEE 3 DETAILPLANEERING

Rootsi tee 3, Kopli küla, Rae vald, Harjumaa

Töö nr: 2211
Stadium: ES

PLANEERINGU DOKUMENDID JA JOONISED

1. Tiitelleht
2. Seletuskiri
3. Üldplaneeringu väljavõte
4. Situatsiooniskeem
5. Kontaktvööndi analüüs
6. Tugiplaan
7. Põhijoonis

MENETLUSDOKUMENDID

Loetletakse pärast detailplaneeringu algatamist.

LISAD

KOOSKÖLASTUSED



SELETUSKIRJA SISUKORD

1 PLANEERINGU EESMÄRK	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2 Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud	3
1.3 Vastavus üldplaneeringule	3
2 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	4
3 PLANEERINGUALA	5
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
3.2. Teed ja juurdepääsud	5
3.3. Tehnovarustus	5
3.4. Haljastus ja keskkond	5
3.5. Kitsendused ja piirangud	5
4 PLANEERINGULAHENDUS	5
4.1. Kruntide hoonestusala ja ehitusõigus	5
4.2. Ehitiste arhitektuurinõuded	6
4.3. Teed ja liikluskorralduse põhimõtted	6
4.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
4.5. Tuleohtusnõuded	7
4.6. Servituutide seadmise vajadus	7
4.7. Tehnovõrgud ja rajatised	8
4.8. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded	8
5 KESKKONNATINGIMUSED JA -KAITSE	8
5.1. Radoon	8
5.2. Keskkonnamõju	9
5.3. Avariilukorrad	9
6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	10
7 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	10

1 PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise algataja, korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus.

Planeeringu koostamise eesmärk on Rootsi tee 3 maaüksusel ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga määratakse veel tehnovõrkude- ja rajatiste liitumispunktide, juurdepääsuteede ja liikluskorralduse põhimõtteline lahendus. Planeeringuala suurus on 4999 m².

Detailplaneeringu algatamine on üldplaneeringuga kooskõlas.

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Rae valla üldplaneering
- Planeerimisseadus
- Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded

1.2 Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

- G.E. POINT OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega. Töö nr 22-G350, koostatud 16.08.2022.

1.3 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringu lahendus vastab kehtivale Rae valla üldplaneeringule. Üldplaneeringu kohaselt toimub tiheasustusalal ehitustegevus detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik ka kuna kinnistu asub ajaloolise asustusstruktuuriga alal.

Üldplaneeringuga seatud ehitustingimused Kopli külas:

- Elamumaa krundi minimaalne suurus 1500m².
- Lubatud krundi sihtotstarve on ühepereelamud või rida-, paaris- ja kahepereelamud läbivate teede ääres ja ristmikel.
- Krundi täisehitusprotsent ehk koormusindeks ühepere-, kahepere- ja paariselamutel 10-15%, olenevalt krundi suuruselt.
- Maksimaalne kõrgus ja korruselisus ühepereelamutel on 2 korrust, kõrgus kuni 8m.
- Krundi iga 300 m² kohta näha ette vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m. Läbivate teede äärde planeerida puudeallee.
- Lubatud kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 80m²/hoone, kõrgus kuni 5 m. Abihoone peab arhitektuurselt haakuma elamuga.
- Piirkonna sisete kaitsevöönd ja ehitusjoon on 10m sõiduteest. Lubatud on ka järgida olemasolevat/planeeritud ehitusjoont.
- Katusekalle ühepereelamul 15-40°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega. Katuse täpsem kalle määrata detailplaneeringu kohustusega alal

planeeringuga, lähtudes naaberelamute ja krundipoolse tänavafrondi elamute katuste valdavast põhikaldest.

- Piirdeaed võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Kinnistute vahel võib olla ka võrkpiire. Aia kõrgus kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest. Piirded peavad arhitektuurselt haakuma elamuga.
- Materjalikäsitluses järgida kontaktvööndi üldist lahendust.
- Hoonete rajamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta, arvestades alal domineeriva arhitektuuriga. Hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke ja loomulikke värvitoone. Hoonete fassaadide remondiks ja fassaadi värvimiseks on soovituslik koostada värvipass.

2 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala asub ajaloolise asustusstruktuuriga alal, piirkonnas kus elamud on vaheldunud põllumassiividega. Kopli küla külje all asub tihedamalt asustatud Lagedi alevik, kus asuvad poed, kool, lasteaed ning ühistranspordivõimalused. Lähim toidupood asub 1,1 km kaugusel, Lagedi lasteaed 1,2 km kaugusel ning Lagedi Põhikool 1,5 km kaugusel. Lähim ühistranspordipeatus Lohu asub 1,2 km kaugusel, kus kohast saab bussiga nii Lagedile kui ka näiteks Tallinna. Samuti on Lagedil rongipeatus. Seega on esmavajalik lähedal ja liikumisvõimalused head.

Kinnistut mürarikkad magistraalteed ei mõjuta. Kinnistu külgneb piirkondliku Rootsi teega, mis on asfalteeritud. Rootsi tee ristub aga piirkonda teenindava Ülase teega, mis on tolmuvaba kattega. Seega juurdepääs alale on tagatud läbi piirkondlike teede.

Rae valla üldplaneeringu alusel on suurem osa külast perspektiivse elamumaa juhtotstarbega. Piirkonda on rajatud põldudele mitmeid väikeelamutega piirkondi.

Planeeringuala kontaktvööndis on kehtestatud Tammsaare kinnistu ja lähiümbruse detailplaneering, Rootsi tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering, Mäe kinnistu detailplaneering ning taotlus esitatud Rootsi tee 8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamiseks. Planeeringute üldeesmärgiks on ala kruntideks jaotamine ja elamumaade moodustamine.

Lähiümbruses on üksikuid suuremaid majapidamisi ning juba detailplaneeringute alusel välja jagatud elamumaa krundid, mis on keskmiselt 1500-2000 m² suured. Ümbruskonna arhitektuuris on valdavas osas ühepereelamuid, mis on kuni 2-korruselised viilkatusega elamud. Katusekalle jääb vahemikku 20°-45°. Abihooneid on kruntidel 1-2. Välisviimistluses on valdavalt kasutatud krohvi ja puitlaudist. Seega on sobilik olemasolevale krundile ehitada üks elamu koos kuni kahe abihoonega. Planeeritavad hooned peavad mahult ja lahenduselt sobima piirkonna arhitektuuriga.

3 PLANEERINGUALA

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Rae vallas Tallinn-Tapa raudteest põhja pool asuvas Kopli külas. Detailplaneering on koostatud Rootsi tee 3 kinnistule (katastritunnus: 65301:001:5766; sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala: 4999 m² ; kinnisturegistri nr: 18697450). Planeeringuala piirneb Rootsi tee L1 (65301:001:3437), Rootsi tee 1a (65301:001:5765), Päevalille tee 10 (65301:001:4947), Päevalille tee 12 (65301:001:4948) ja Rootsi tee 7 (65301:001:5743) maaüksustega.

Rae valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala tiheasustusega ala. Maakasutuse juhtfunktsiooniks on elamumaa 100%. Kinnistu on hoonestamata.

3.2. Teed ja juurdepääsud

Juurdepääsu võimalus planeeritavale alale on Rootsi tee L1-st (65301:001:3437). Rootsi tee L1 on munitsipaalomandis olev transpordimaa.

3.3. Tehnovarustus

Planeeringualalt jookseb läbi Elektrilevi OÜ elektriõhuliin ning kontaktalas Rootsi teemaal Elveso AS maa-alused vee- ja survekanalisatsioonitorud ning tööst väljas olev Telia Eesti AS maa-alune sideehitis.

3.4. Haljastus ja keskkond

Krunt on suhteliselt tasane looduslik rohumaa, kerge langusega lääne suunas. Alal kasvavad üksikud puittaimed, põõsagrupid ning rohttaimed. Maapinna abs. kõrgused jäävad vahemikku 40.96- 42.43. Planeeringuala lõunaservas asuva Rootsi tee kõrgusmärk jääb 41.02 ja 41.97 vahele.

3.5. Kitsendused ja piirangud

- Piirkondliku tee kaitsevöönd, ulatus 10 m sõiduraja välimisest servast.
- Elektriõhuliini kaitsevöönd, ulatus on 2m liini teljest.
- Sideehitise kaitsevöönd, ulatus 1 m sideehitise teljest.

4 PLANEERINGULAHENDUS

Planeeringu koostamise eesmärk on Rootsi tee 3 maaüksusel ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.

4.1. Kruntide hoonestusala ja ehitusõigus

Detailplaneeringu eskiisiga on märgitud kinnistu hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusalast väljapoole on ehitiste püstitamine keelatud. Lubatud on rajada rajatisi (sh. parklad) ja istutada puittaimi.

Vastavalt tuleohutusnõuetele ja naabrite võrdsele kohtemisele asuvad hoonestusalad piirist vähemalt 4 meetri kaugusel. Planeeritav hoonestusala jääb ka teekaitsevööndisse. Teekaitsevööndis toimida vastavalt Ehitusseadustiku § 72. Tegevus teekaitsevööndis kirjeldatule.

Põhihoone peab jääma ettenähtud hoonestusalasse. Abihooneid võib rajada kogu hoonestusala ulatuses või tuleohutusabinõusid arvestades naabrite omavahelise notariaalse kokkuleppe alusel ka krundi piirile lähemale. Piirdeaedu ei tohi rajada väljapoole katastriüksuse või krundi piire.

Kruntide ehitusõigus:

- krundi suurus: 4999 m²;
- kinnistu sihtotstarve: 100% elamumaa;
- hoonete arv krundil: 1 põhihoone + 2 abihoonet;
- lubatud maksimaalne maapealne ehitusealune pind - 500 m²;
- abihoone maksimaalne maapealne ehitusealune pind - 80 m²/abihoone
- krundi täiehituse % - 10 %;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus - põhihoonel 8m, abihoonel 5m;
- hoonete lubatud maksimaalne korruselisus - põhihoonel 2, abihoonel 1.

4.2. Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle tohib olla 15-45°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega. Lähtuda naaberelamute ja krundipoolse tänavafondi elamute katuste valdavast põhikaldest.

Elamu, abihoone ja piire peavad üksteisega arhitektuurselt haakuma ja sobima kontaktvööndi üldise laadiga. Fassaadimaterjalidena on lubatud kasutada puitvoodrit, krohvi, loodusliku kivi või tellist. Lubatud on ka materjalide kombineerimine. Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Mitte projekteerida palkhooneid või kaarjaid motiive.

Tänavapoolsele piirile on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrgune piirdeaed. Lubatud on rajada kas puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Kinnistute vahele on lubatud ka vaid võrkpiire.

4.3. Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs krundile toimub avalikult kasutatavalt Rootsi teelt. Juurdepääsutee rajamisel jälgida, et hea nähtavus oleks tagatud.

Sõidukite parkimine korraldatakse krundisiseseelt. Kinnistule on planeeritud minimaalselt kaks parkimiskohta (Rae valla üldplaneering), standardi järgi soovituslikult kolm (EVS 843:2016 "Linnatänavad").

4.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Elamukruntidel tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada või taastada väljaspool hoonestusala vähemalt 70 % ulatuses. Krundi iga 300m² kohta tuleb istutada vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6m.

Ehitusperioodi käigus tuleb ette näha säilitatavate puude juure- ja tüvekaitse. Olemasoleva säilitatava haljastuse kaitsetingimused ehituse perioodil määrab EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse.

Jäätmekäitlus toimub vastavalt piirkondlikule jäätmekavale. Krundil tekkivad jäätmeid kogutakse kinnistul asuvasse prügikonteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva asutusega.

Sadeveed juhitakse maapinna kalletega hoone perimeetrist, teedest ning platsidest eemale ning immutatakse oma kinnistu haljasalale. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ning maapinda ei tohi tõsta naaberkinnistu pinnast kõrgemale.

Ehitusperioodil tuleb kinni pidada kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest. Keelatud on ehitusjäätmeid matta või põletada. Ehitustöödel väljakaevatav haljastuseks sobiv pinnas tuleb planeerida olemas oleval krundil. Haljastamiseks mittesobiv pinnas või ehituse käigus tekkivad jäätmed käidelda vastavalt kehtivale jäätmekäitlus nõuetele.

4.5. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusabinõude tagamisel võtta aluseks Siseministeeriumi määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (vastu võetud 30.03.2017), Eesti standardid EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: tuletõrje veevarustus“, EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus: Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Lähim olemasolev tuletõrje hüdrant asub Ülase ja Rootsi tee ristmikul. Hüdrant asub keskmiselt 190m kaugusel planeeringualast. Tagatud peab olema ehitisele juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Päästeautode tarbeks peab juurdesõiduteede laius olema mitte vähem kui 3,5 m.

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Tagatud peavad olema minimaalsed 8 meetri laiused tuleohutuskujad ehitiste vahel. Täpsemad tulekaitsenõuded määrata hoone ehitusprojektiga, lähtudes kehtivatest aktidest ja normidest.

4.6. Servituutide seadmise vajadus

Vajalikud servituudid seatakse detailplaneeringu käigus.

4.7. Tehnovõrgud ja rajatised

Vee-, kanalisatsiooni-, elektri-, side- ja soojavarustus planeeritakse detailplaneeringu käigus.

Vee ja kanalisatsioonivarustus võimalusel ühendada magistraaltrassidega või vajadusel reserveerida maad uue veehaarde rajamiseks puurkaevu baasil. Võimalusel kooskõlastada vee- ja kanalisatsioonivarustus piirkonnas tegutseva elektri-, vee- ja soojusettevõttega Elveso AS.

Planeeringuala **elektrienergiaga** varustamiseks taodelda tehnilised tingimused ja kooskõlastada planeering Elektrilevi OÜ-ga.

Planeeringuga tagada võimalused kinnistu varustamiseks **sideteenustega**. Varustamiseks sidevarustusega taodelda tehnilised tingimused ning kooskõlastada planeering piirkonnas tegutseva ettevõttega Telia AS.

Soojavarustus lahendada lokaalselt.

4.8. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Järgida Vabariigi Valitsuse 11.12.2018 vastu võetud määrust nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded". Hoone energiatõhususe nõuded on väljendatud energiatõhususarvuna ning hoone tehnosüsteemi, tarindi ja ruumitemperatuuri nõuete. Energiatõhususe nõuetele vastavust tõendatakse energiaarvutusega.

Hoone välispiire peab olema piisavalt soojustatud, et tagada energiatõhususe ja ruumi soojusliku mugavuse nõuete täitmine. Tehnosüsteem tuleb projekteerida ja paigaldada nii, et oleks tagatud selle pikaajaline ja efektiivne töötamine optimaalses tööpiirkonnas. Siseõhu kvaliteet tagatakse üldiselt soojustagastusega sissepuhke- ja väljatõmbeventilatsiooniga.

5 KESKKONNATINGIMUSED JA -KAITSE

5.1. Radoon

Üldplaneeringu ja Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi asub planeeringuala radooniriskiga piirkonnas. Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi, on 2020. aasta seisuga pinnase radoonisisaldus 50-100 kBq/m³. Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud nõuete ja soovitustega.

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib loodusliku uraani lagunemisel stabiilseks pliiiks; gaas on lõhnatu, maitsetu ja nähtamatu. Kõrge radooni kontsentratsioon sissehingatavas õhus suurendab vähki haigestumise riski. Ohtlik on eelkõige siseruumide õhu radoonirohkus, kuna ruumides on õhuvahetus aeglane. Radoon satub siseruumide õhku peamiselt pinnasest (alus kivimist).

Uute elamute ja hoonete rajamisel radooniohtlikesse piirkondadesse tuleb ehituslike vahenditega tagada radooniohutus ruumide siseõhus.

5.2. Keskkonnamõju

Planeeringuga kavandatava elamu ja kahe abihoone ehitamisega ei kaasne olulist keskkonnamõju ega püsivaid kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastet, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Ehituse käigus kaasnevad häiringud on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara.

- Põhjavee ja pinnase kaitseks ei tohi immutada reovett ega juhtida saastatud vett kraavidesse või haljasaladele. Reoveed kanaliseeritakse.
- Müra vähendamiseks on soovitatav väliruumis kasutada haljastust ning siseruumides hea heliisolatsiooniga seinu, aknaid ja uksi. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Välispiirete projekteerimisel on soovitatav kasutada materjale, mille õhumüraindeks on vähemalt 40dB.
- Jäätmeid tuleb käidelda vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale nr 73 (vastu võetud 15.06.2021) ja jäätmeseadusele. Jäätmete mahuteid tuleb vastavalt kasutamisele regulaarselt tühjendada, et vältida nende ületäitumist, haisu teket ja ümbruskonna reostust. Jäätmeid on soovitatav sorteerida ning viia spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse ja biolagunevaid jäätmeid komposteerida.
- Haljastuses säilitatakse maksimaalselt kõrghaljastust või asendatakse 70% ulatuses.
- Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha säilitatavate puude juure- ja tüvekaitse.
- Tehnovõrgud ja rajatised rajatakse maa-aluse paigaldus viisiga.

5.3. Avariilukorrad

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt valdavalt ehitusaegsed ja avariilukordade esinemise tõenäosus väike, kui ehitamisel arvestatakse detailplaneeringus, ehitusprojektis ning õigusaktides toodud tingimuste ja nõuetega ning kasutatakse ennetatavalt õigeid töövõtteid. Ehitusel võimalike ohte võivad põhjustada rikked mehhanismidega, tehnovõrkude lõhkumisel kaasnevad lekked, tööõnnetused, kemikaalide, kütuste, õlide lekked, tulekahju jms.

Kasutusperioodil võib avariilukorraks olla kas tulekahju või tehnovõrkude lekked. Tulekahju ennetamiseks peavad olema ehitised varustatud nõuetele vastavate suitsuanduritega ning tulekustutusvahenditega ja tuleb järgida eelnimetatud tuleohutusnõudeid. Tehnovõrkude lekete puhul võtta ühendust võrguvaldajaga.

6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavad (EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine):

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- kinnistusesene parkimine;
- prügikonteinerite paigutamine oma krundile;
- territooriumile piirdeaedade rajamine;
- soovi korral territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- kindla ja kvaliteetse lukustussüsteemi paigaldamine;
- häiresüsteemi paigaldamine;
- tuletõrje signalisatsiooni andurite paigaldamine;
- naabrivalve;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukсед, lukud, prügikastid, pingid jne.).

7 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Peale detailplaneeringu kehtestamist toimub huvitatud isiku poolt planeeringu lahenduse elluviimine järgneva tegevuskava alusel:

- I Hoonete ja tehnovõrkude osa ehitusprojekti koostamine, kooskõlastamine, ehituslubade taotlemine ja väljastamine.
- II Hoonete ja tehnovõrkude ning haljastuse rajamine.
- III Kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.