



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Muskaadi 14
Saue 76506
Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 522 1744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr:

10-21

Algamise

ettepaneku tegija:

Rene Krijer

e-mail: rene@sanistar.fi

HARJUMAA, SAUE VALD, AILA KÜLA

**AILA KÜLA REINU KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson

(Tallinna Tehnikaülikooli
arhitektuurimagistri
diplom nr MB 007012)

SAUE 2024

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI	4
1. SISSEJUHATUS	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	5
2.1. Asukoht.....	5
2.2. Planeeritava ala moodustab	6
2.3. Hooned ja rajatised	6
2.4. Haljastus ja liiklus	6
2.5. Tehnovõrgud.....	6
2.6. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	7
2.7. Alal kehtiv detailplaneering	7
2.8. Piirangud planeeritaval alal	8
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	8
3.1. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt	8
3.2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid.....	8
3.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	9
4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV NING SEOS LÄHIALAGA.....	10
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
4.2. Kavandataav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused	10
4.2.1. Krundi ehitusõigus	10
4.2.2. Arhitektuursed piirangud	10
4.3. Radoon.....	11
4.4. Haljastus ja heakord	11
4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine	11
4.4.2. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed	12
4.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks....	12
4.4.4. Kuritgevusriskide vähendamine	13
4.5. Teed	14
4.5.1. Juurdepääs planeeritavale alale.	14
4.5.2. Parkimine.	25
4.6. Tehnovõrgud.....	25
4.6.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sademevete lahendus.....	25
4.6.2. Elektrivarustus.....	25
4.6.3. Sidevarustus	26
4.6.4. Soojavarustus	26
4.6.5. Tuleohutuse tagamine	26
4.7. Servituudid	27
4.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava	27

LISAD

Lisa 1: Elektrilevi OÜ 05.05.2022 väljastatud tehnilised tingimused 409352.

Lisa 2 Kovek OÜ 10.09.2022 väljastatud tehnilised tingimused.

Lisa 3: Telia Eesti AS 06.05.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 36435806.

Lisa 4: Transpordiameti 04.04.2022 väljastatud seisukohad nr 7.2-2/22/5088-2 detailplaneeringu koostamiseks.

Lisa 5: OÜ Hendrikson & Ko 2017 a koostatud „ Tallinna ringtee km 30,1 – 34,5 Kanama - Valingu põhiprojekt: liiklusrüüa modelleerimine “. Töö nr 2756/17.

Lisa 6: Akukon Eesti OÜ 08.06.2023 koostatud uuring “Aila küla Reinu kinnistu ja lähiala detailplaneeringule liiklusrüüast põhjustatud müratasemete hindamine”. Töö nr 230870-1.

Lisa 7: Akukon Eesti OÜ 22.08.2023 koostatud uuring “Aila küla Reinu kinnistu ja lähiala detailplaneeringule liiklusrüüast põhjustatud müratasemete hindamine”. Töö nr 230870-1-A.

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Tugiplaan M 1:500

Joonis 3: Põhijoonis M 1:500

Joonis 4: Tehnovõrkude joonis M 1:500

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Rene Krijer. Planeeritavaks alaks on Reinu (kat. tunnus: 72701:003:0054) katastriüksus.

1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

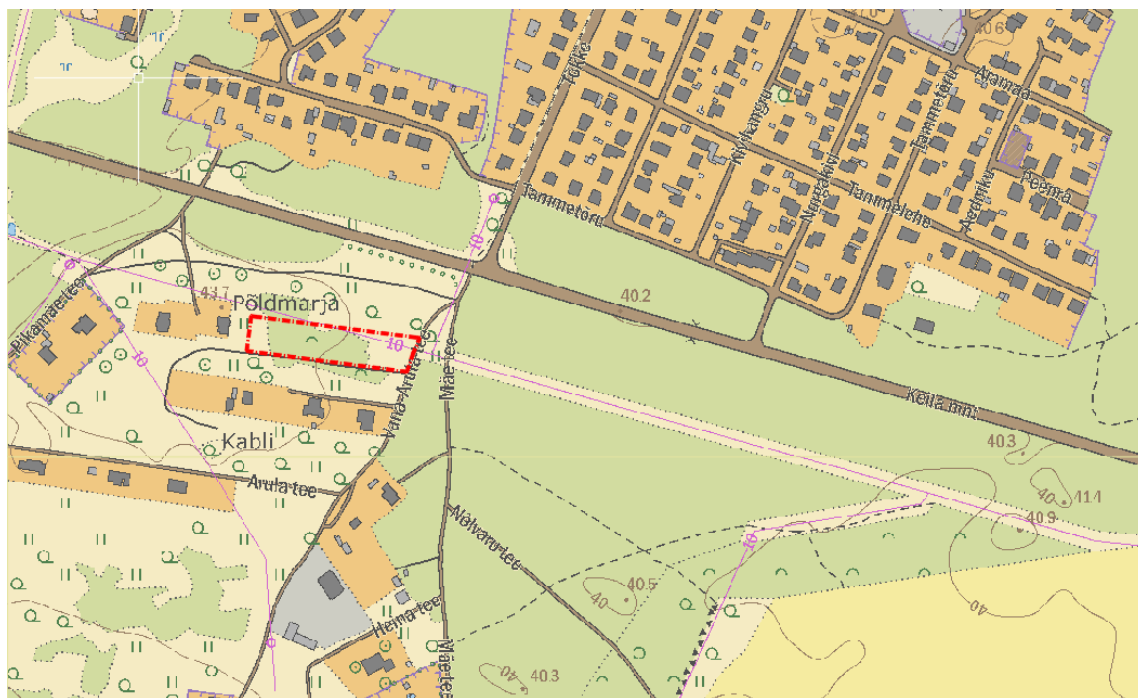
Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Reinu katastriüksus 3-ks krundiks, millest üks krunt kavandatakse kolme boksiga ridaelamu ja abihoone püstitamiseks (juhul kui hoone mahus ei lahendata autode varjualuseid summaarse ehitisealuse pinnaga kuni 160m²). Lisaks kavandatakse katastriüksuse külgedele kaks transpordimaa krunti. Vana-Arula tee poole jääv transpordimaa krunt kavandatakse juurdepääsu tagamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 0,5 ha.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas Aila külas jäädes 11 Tallinna ringtee, Vana-Arula tee, Arula tee ja Pikamäe tee vahelisele maa-alale. Põhja poolt piirneb kinnistu haljasala ja parkmetsamaaga. Naaberkinnistul (Põldmarja) paikneb ühepereelamu. Lõunast külgneb kinnistu maatulundusmaaga. Ida poolt piirneb osaliselt kehtiva Arula 1 mü detailplaneeringuga, millega kavandati elamuhoonete ja tootmishoonete püstitamist. Reinu kinnistu on hoonestamata ning osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Kinnistule jääb osaliselt elektriõhuliin 1-20kV (keskpingeliin) koos kaitsevööndiga. Samuti läbib kinnistut osaliselt gaasipaigaldise ning Kiili LKS-Kelia LKS sidekaabli kaitsevöönd.

Kinnistu on ümbritsetud Õismäe (72601:001:1528), 11 Tallinna ringtee T30 (72601:001:1527), Vana-Arula tee L8 (72601:001:0309), Kärneri (72701:003:0145) ja Põldmarja (72701:003:0055) katastriüksustega. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Vana-Arula tee L 8-lt.



Joonis 1 Planeeritava ala asukoht. Aluskaart: Maa-amet (juuli 2022).

2.2. Planeeritava ala moodustab

Reinu katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 72701:003:0054;
- katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu registriosa nr: 86202;
- katastriüksuse pindala: 5249 m²;
- omanik: Rene Krijer.

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

2.3. Hooned ja rajatised

Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata, rajatisena (ehr kood: 220818170) on registreeritud Kiili-Paldiski D-kategooria gaasitorustik ning kavandatav gaasitorustik Harju maakond, Saue vald, Aila küla, 11 Tallinna ringtee // 11117 Valingu-Jõgisoo tee // Jõgisoo küla, 11116 Kanama-Jõgisoo tee (ehr kood: 220721488).

2.4. Haljastus ja liiklus

Juurdepääs olemasolevale kinnistule on Vana-Arula tee L 8-lt. Ala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Kinnistu absoluutkõrguste vahe on 39,01-41,19.

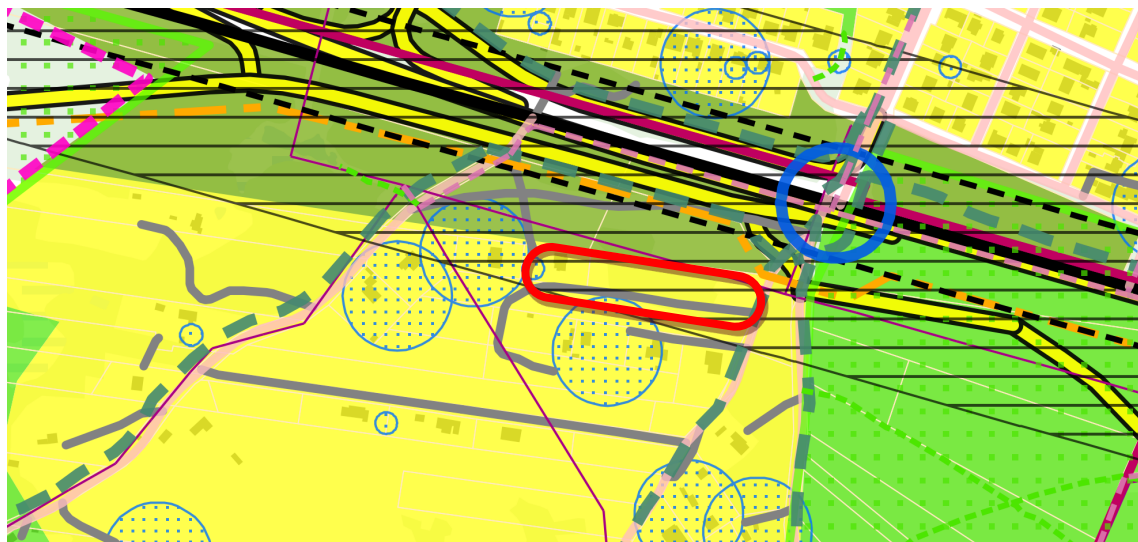
Detailplaneeringuga kavandatakse asfaltbetoonkattega (1-kihiline asfaltbetoon AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) juurdepääsutee (katendi laius vähemalt 4,6 m) koos LED-optilise tänavavalgustusega, mis hakkab kulgema Detailplaneeringualal kuni mahasõiduga Vana- Arula L8 teele, vastavalt asukohas ja ulatuses“. Alale planeeritud juurdepääsuteelt mahasõitudel ridaelamubokside ette ning parkimisaladel on lubatud kasutada ka nt tänavakivi. Lisaks kavandatakse planeeringuga transpordimaa krundid (pos nr 2 ja pos nr 3). Detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa katastriüksused antakse tasuta üle Vallale koheselt pärast Detailplaneeringu kehtestamist, arvestades maamõõtmistöödeks kuluva mõistliku ajaga.

2.5. Tehnovõrgud

Planeeritavat ala läbib 1-20 kV elektriõhuliin (keskpingeliin) ja D kategooria gaasitorustik (alates 500mm ja suurem). Alale ulatub Kiili LKS-Kelia LKS sidekaabli kaitsevöönd 1m.

2.6. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Üldplaneeringu seletuskiri sätestab, et detailplaneeringu kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal on liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Piirkonnas on olemas ühisveevärk ja kanalisatsioon ning teedevõrgustik. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4 kohaselt tuleb ehitiste kavandamisel maksimaalselt säilitada kõrghaljastus. Lähtuvalt Saue valla üldplaneeringu punktist 10 tuleb maanteed äärsete alade väljaarendamisel arvestada teekaitsevööndi ulatusega ja vastavate seadusest tulenevate piirangute ja soovitustega normidele vastavate tingimuste tagamiseks, sh müratase arendataval alal ning ette näha vajalikud kaitserajatised (müratõkkesein vms.). Tee läheduses võivad müra- ja saastetasemed ületada piirnorme, mistõttu inimese elamine ja puhkamine sellel alal on tervisele kahjulik. Teede läheduses on hoonete ehitus (sh erandjuhul ka üksikute elamute ehitus, eelkõige hajaasustusega alal) lubatud juhul, kui võetakse tarvitusele abinõud teeliiklusest tulenevate kahjulike mõjude leevendamiseks. **Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga.**



Joonis 2 Väljavõte Saue valla üldplaneeringu kaardist.

 Planeeritava ala asukoht.

2.7. Alal kehtiv detailplaneering

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut.

2.8. Piirangud planeeritava alal

- 1 kV kuni 20 kV nimipingega õhuliini kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 10 m;
- Kiili-Paldiski D-kategooria gaasitorustiku kaitsevöönd keskjoonest 10 meetrit.
- Alale ulatub Kiili LKS-Kelia LKS sidekaabli kaitsevöönd 1m.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

3.1. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt

Detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse 16.veebbruar 2022 korraldusega nr 170.

3.2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28. juuni 2021 otsusega nr 40);
- Saue Vallavalitsuse 16.02.2022 korraldus nr 170 (detailplaneeringu algatamine);
- Saue valla ja Lääne-Harju valla ühine jäätmekava aastateks 2021-2026;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Maakatastriseadus;
- Looduskaitseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a. määrus nr.42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid."
- Reaalprojekt OÜ 21.07.2020 koostatud projekt "Põhimaantee nr 11 (E265) Tallinn ringtee km 30,1-34,5 Kanama - Valingu põhiprojekt I etapp km 31,0-34,5".
- OÜ Hendrikson & Ko 2017 a koostatud „ Tallinna ringtee km 30,1 – 34,5 Kanama - Valingu põhiprojekt: liiklusrütmide modelleerimine “. Töö nr 2756/17.
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.
- Teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused.

3.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- „Reinu maaüksuse topo-geodeetiline uurimistö“ M 1:500 (AV Geodeesia OÜ, 22.04.2022 a. Töö nr: 18/22, kutsetunnistus 124524, EEG000209, 689 MA-k
- Akukon Eesti OÜ 08.06.2023 koostatud uuring “Aila küla Reinu kinnistu ja lähiala detailplaneeringule liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine”. Töö nr 230870-1.
- Akukon Eesti OÜ 22.08.2023 koostatud uuring “Aila küla Reinu kinnistu ja lähiala detailplaneeringule liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine”. Töö nr 230870-1-A.

4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV NING SEOS LÄHIALAGA

Planeerimislahendus näeb ette Reinu kinnistu jagamise üheks elamumaa ning kaheks transpordimaa krundiks. Elamumaa krundile määratakse hoonestustingimused ja ehitusõigus ridaelamu ning vajadusel abihoone ehitamiseks, leitakse põhimõtteline haljastuse, tehnovõrkude ning juurdepääsuteede lahendus. Ridaelamu võib olla kuni kahekorruseline, abihoone ühekorruseline.

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Reinu kinnistu jagatakse kolmeks krundiks.

4.2. Kavandataav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Planeeritavale elamumaa krundile on lubatud ehitada üks kuni 2-korruseline ja kuni 3 boksidega ridaelamu, kõrgusega planeeritavast maapinnast katuseharjani kuni 9 m.

Kinnistule on lubatud rajada abihoone vaid juhul, kui autovarjualuseid ei õnnestu või ei soovita siduda korterite juurde. 6-kohaline (3x 2 autot/korter) sõre autovarjualune koos kolme abiruumiga summaarse ehitisealuse pinnaga kuni 160 m². Varjualune paigutada soovitatavalt kinnistul juurdepääsutee põhjapoolsele küljele.

Hoone tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektis.

4.2.1. Krundi ehitusõigus

Pos 1

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 550 m² (sh vajadusel rajatava abihoone ehitisealune pind 160 m²);
- Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% Elamumaa (E);
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast: 9 m (ridaelamu) / 5 m (abihoone);
- Hoonete arv krundil- 2 (1 ridaelamu + abihoone).

Krundid pos 2 ja 3 on transpordimaa sihtotstarbega ning neile ei määrata ehitusõigust.

4.2.2. Arhitektuursed piirangud

- Katuse kaldenurk 0 - 40 kraadi, harjajoon on vaba;

Õueala võib piirata kuni 1,5 m kõrguse piirdeaiaga ning ridaelamu bokside vahele võib kavanda kuni 1,0 m kõrgusega piirdeiaia ja/või heki vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele ;

- Täisehitus 12%;

- Fassaadimaterjalina on lubatud kasutada puitu, tellist, kivi, betooni, metalli, klaasi ja värvitud krohvipinda vmt (täpsustatakse ehitusprojektis). Vältida plast-, metall ja rustikaalseid suuremõdulisi kivivoodreid. Kasutada ja kombineerida omavahel erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Hoone välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega;
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast kuni 0,4m kõrgemal (täpsustub ehitusprojektis);
- Hoone projekteerimisel järgida hoone energiatõhususe miinimumnõudeid.

4.3. Radoon

Lähtuvalt Eesti pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 - 50 kBq/m³).

4.4. Haljastus ja heakord

Säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Ehitusprojektis käsitleda ehitustööaegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid; tagada säilitatava kõrghaljastuse kasvutingimused ja juurestik, võra ja tüve kaitse kogu ehitustegevuse vältel; ehitustööde tsooni jäävate puude kaitseks rakendada abinõud puude vigastamise vältimiseks (lähtuda Saue valla kaevetööde eeskirjast).

Piirdeaia võib rajada vaid ümber õueala kõrgusega kuni 1,5 m. Ridaelamu bokside vahele võib kavanda kuni 1,0 m kõrgusega piirdeaia ja/või heki vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele;

4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Lubatud on ka välialale süvamahutite rajamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.
- Ehitusjätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete

valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

- Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Saue valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale. Soovituslikud prügikonteinerite asukohad on esitatud joonisel 3 (põhijoonis).
- Liituda Saue valla korraldatud jäätmeveoga.

4.4.2. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed

Võimalikeks avariolukordadeks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariolukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked;

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektile ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariolukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peab ehitise olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

4.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Planeeringuga kavandatava tegevuse puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ridaelamu püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui

detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid. Planeeritaval alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte, planeeringuga ei ole ette nähtud tegevusi ranna või kalda piiranguvööndis, planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Käesolevas detailplaneeringus ei ole lubatud tegevus, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeritaval maa-ala ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid ja kaitsealuseid parke. Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegu nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga. Vältida tuleb reostuse sattumist põhja- ja pinnavette ning pinnasesse. Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaudu. Oluline mõju põhjaveele puudub, kui ehituse käigus kasutatakse töökorras ehitusmasinaid. Seega eeldatavalt keskkonnale reovee tõttu ohtu ei teki. Kui jäätmete käitlemisel järgitakse jäätmeseaduse, selle alamaktide ja Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõudeid, siis olulist negatiivset keskkonnamõju ei teki. Planeeritud ehitise ja rajatiste ehitamisega ei kaasne eeldatavasti ülemäärast müra ja õhusaastet. Soovitav on vältida mürarikkaid tegevusi öhtusel ja öisel ajal ning puhkepäevadel. Projekteerimisel lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja tagada, et ei ületataks määruses toodud müra normtasemeid. Normkategoriate ületamise kahtluse korral tuleb koostada mürauring ning kavandada vajalikud leevendusmeetmed. Ehitustöödel kasutatavad ehitusmasinad peavad olema tehniliselt korras ja nõuetekohaselt hooldatud. Tööde teostaja peab olema valmis võimalike kütuse- ja õlilekete kiireks lokaliseerimiseks ja likvideerimiseks, et reostus ei satuks vette ja pinnasesse. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele.

4.4.4. Kuritgevusriskide vähendamine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetehnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

4.5. Teed

4.5.1. Juurdepääs planeeritavale alale.

Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud kohalikult Vana-Arula tee L8 (72601:001:0309) katastriüksuselt. Reinu kinnistust eraldatakse kaks transpordimaa krunti. Vana-Arula tee poole jääv transpordimaa kinnistu kavandatakse teemaa laiendamiseks ning teisele poole jääv 12m laiune transpordimaa krunt on planeeritud perspektiivse tee rajamiseks naaberkinnistute tarbeks.

Planeeritav ala on oluliselt mõjutatud riigiteest nr 11 Tallinna ringtee km 32,380–32,560, mis paikneb planeeringu vahetus läheduses. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 10 084 autot. Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndist väljapoole.

Käesoleval hetkel on 11 Tallinna ringtee ehitamisel. Reaalprojekt OÜ juulis 2020 koostatud “Põhimaantee nr 11 (E265) Tallinn ringtee km 30,1-34,5 Kanama - Valingu põhiprojekt I etapp km 31,0-34,5” projekti alusel on tehnovõrkude joonisele kantud uus kaitsevööndi ulatus, mis jääb samuti väljapoole planeeritavat ala.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Müra taseme hindamise aluseks on kaks uuringut. OÜ Hendrikson & Ko poolt 2017 a koostatud „Tallinna ringtee km 30,1 – 34,5 Kanama - Valingu põhiprojekt: liikluse müra modelleerimine“. Nimetatud töö raames on antud liikluse müra hinnang (koos modelleeritud liikluse müra leviku kaartidega) ning on hinnatud liikluse müra vähendamise meetmete vajadust projekteeritava põhimaantee nr 11 (E265) Tallinna ringtee lõigus km 30,1 – 34,5 Kanama – Valingu.

- Liiklusmüra leviku modelleerimine teeprojekti realiseerimise järgselt olemasolevate liikluskoormuste korral (2017. a liiklusuuringu alusel ning eraldi leevendusmeetmete rakendamise korral), sh mürakaartide koostamine;

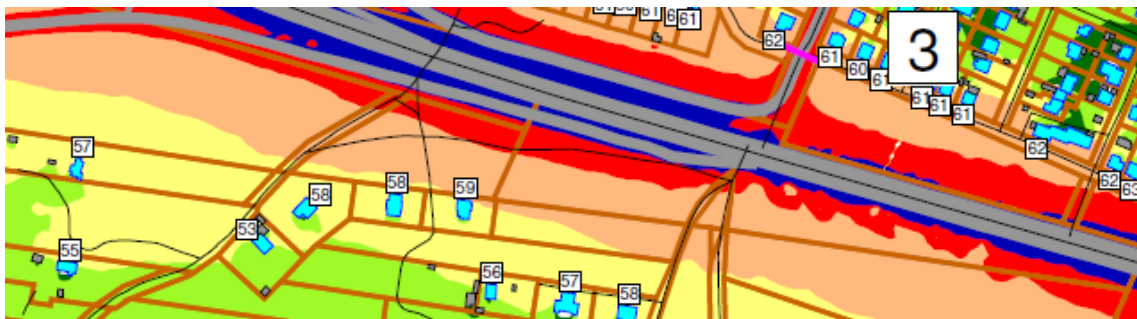
- Liiklusmüra leviku modelleerimine teeprojekti realiseerimise järgselt perspektiivsete liikluskoormuste korral (2040. a liiklusprognoosi alusel ning eraldi leevendusmeetmete rakendamise korral), sh mürakaartide koostamine;

Välisõhu normväärtustega võrdlemiseks kasutatakse müra hinnatud taset päeval (7.00 – 23.00) ja öösel (23.00–7.00). Müra hinnatud tase on etteantud ajavahemikus mõõdetud või arvutatud müra A-korrigeeritud tase, millele on tehtud parandusi, arvestades müra tonaalsust, impulssheli või muid asjakohaseid tegureid.

Elamualad liigitatakse II kategooriasse ning lubatud müra piirväärtused on päeval 60 dBA ning öösel 55 dBA. Sõidutee poolset küljel on lubatud päeval 65 dBA ning öösel 60 dBA.

Projektis esitatud arvutuste kohaselt on Reinu kinnistul järgmised müra tasemed:

1) 2017 ehitusjärgne olukord müratõkkeseinata päevasel ajal (Ld, 7.00-23.00). Reinu kinnistule ulatuv müratase on vahemikus 55-65 dBA.



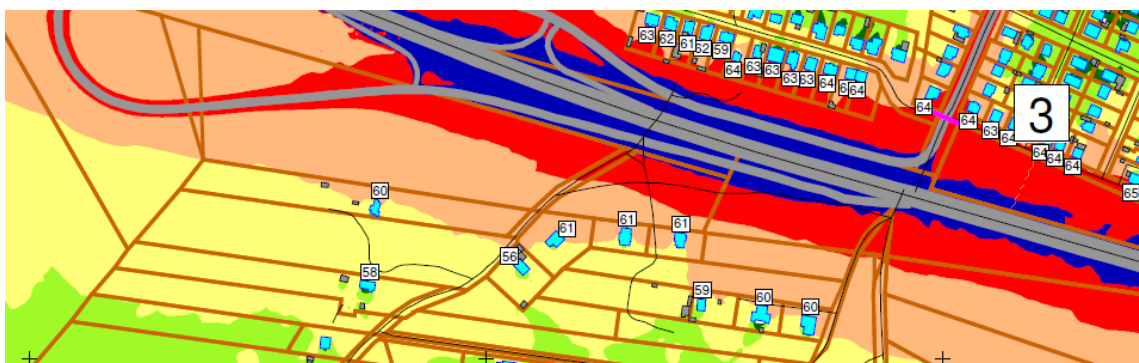
Joonis 3 Väljavõte Tallinna ringtee km 30,1 – 34,5 Kanama - Valingu põhiprojektist: liiklusmüra modelleerimine”, 2017 ehitusjärgne olukord müratõkkeseineta kaardist päevasel ajal.

2) 2017 ehitusjärgne olukord müratõkkeseinata öisel ajal (Ln, 23.00-7.00). Reinu kinnistule ulatuv müratase on 50-55 dBA.



Joonis 4 Väljavõte Tallinna ringtee km 30,1 – 34,5 Kanama - Valingu põhiprojektist: liiklusemüra modelleerimine”, 2017 ehitusjärgne olukord müratõkkeseinteta kaardist öisel ajal.

3) 2040 prognoositav olukord müratõkkeseinteta päevasel ajal (Ld, 7.00-23.00). Reinu kinnistule ulatuv müratase on 60-65 dBA.

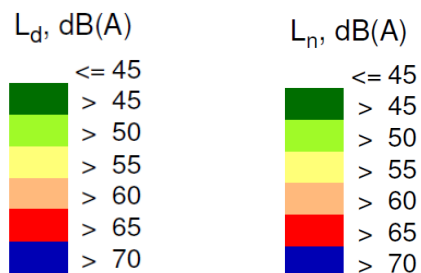


Joonis 5 Väljavõte Tallinna ringtee km 30,1 – 34,5 Kanama - Valingu põhiprojektist: liiklusemüra modelleerimine”, 2040 ehitusjärgne olukord müratõkkeseinteta kaardist päevasel ajal.

4) 2040 prognoositav olukord müratõkkeseinteta öisel ajal (Ln, 23.00-7.00). Reinu kinnistule ulatuv müratase on vahemikus 55-60 dBA.



Joonis 6 Väljavõte Tallinna ringtee km 30,1 – 34,5 Kanama - Valingu põhiprojektist: liiklusemüra modelleerimine”, 2040 ehitusjärgne olukord müratõkkeseinteta kaardist öisel ajal.

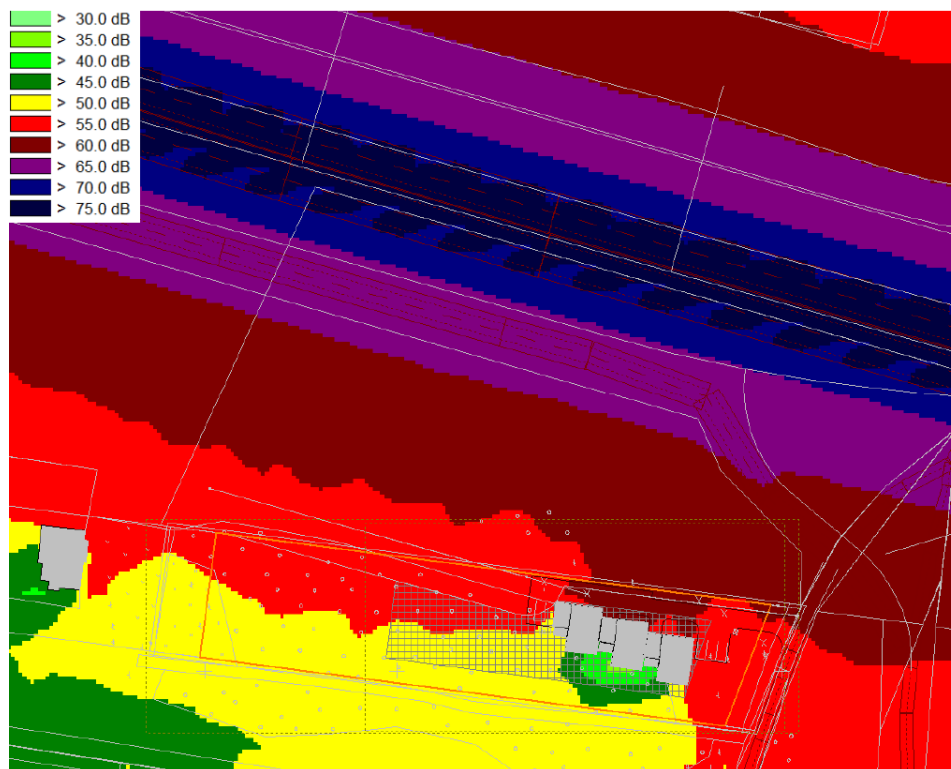


Joonis 7 Väljavõte Tallinna ringtee km 30,1 – 34,5 Kanama - Valingu põhiprojektist: liiklusemüra modelleerimine”, liiklusemüra tasemed.

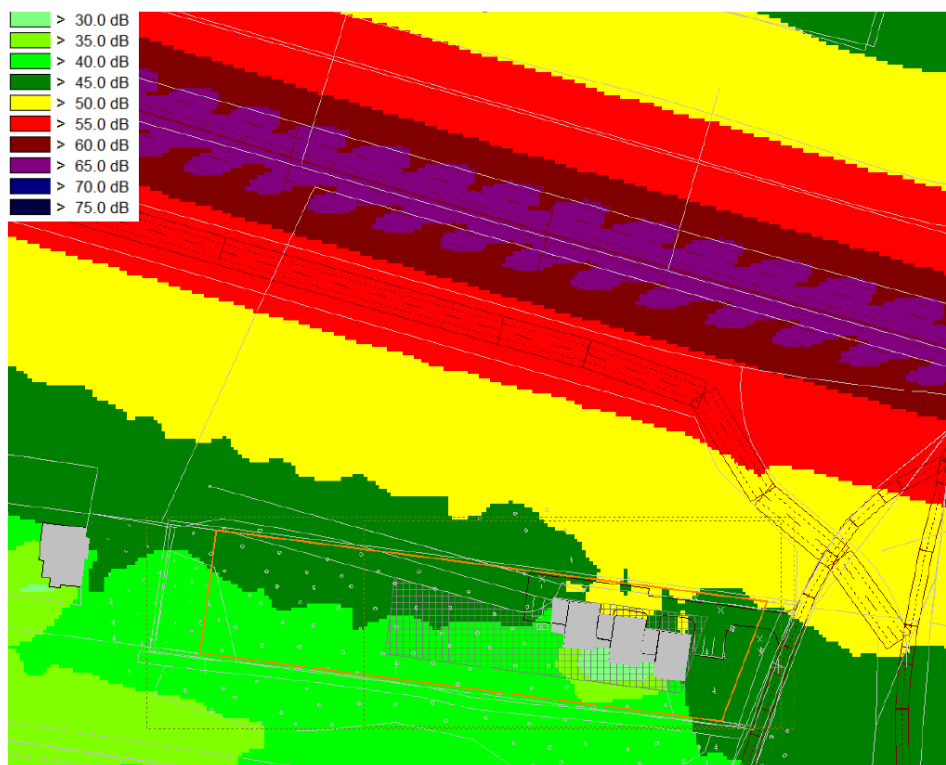
Uurimistulemustest lähtuvalt jääb Reinu kinnistul liiklusemüra normtase sõidutee poolisel küljel lubatud piiridesse (päeval kuni 65 dBA ning öösel 60 dBA).

Teiseks uuringuks on Akukon Eesti OÜ 08.06.2023 koostatud “Aila küla Reinu kinnistu ja lähiala detailplaneeringule liiklusemürast põhjustatud müratasemete hindamine”. Alljärgnevalt kokkuvõtte uuringust.

Liiklusest tingitud müratasemete arvutustulemusena valmis 2 kaarti päevase ning öise ajavahemiku kohta (joonis 8 ja 9). Müratasemete kaardid iseloomustavad autoliiklusest tulenevat müra.

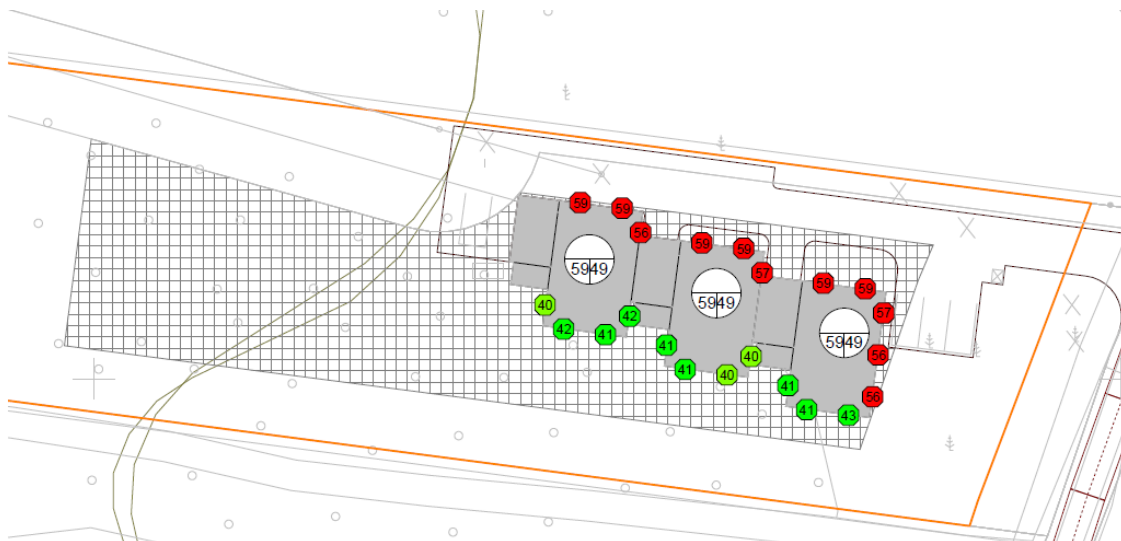


Joonis 8. Autoliiklusest põhjustatud müratasemed päevasel ajavahemikul (7-23), L_d (väljavõte Akukon Eesti OÜ 08.06.2023 koostatud uuringust “Aila küla Reinu kinnistu ja lähiala detailplaneeringule liiklusemürast põhjustatud müratasemete hindamine”).

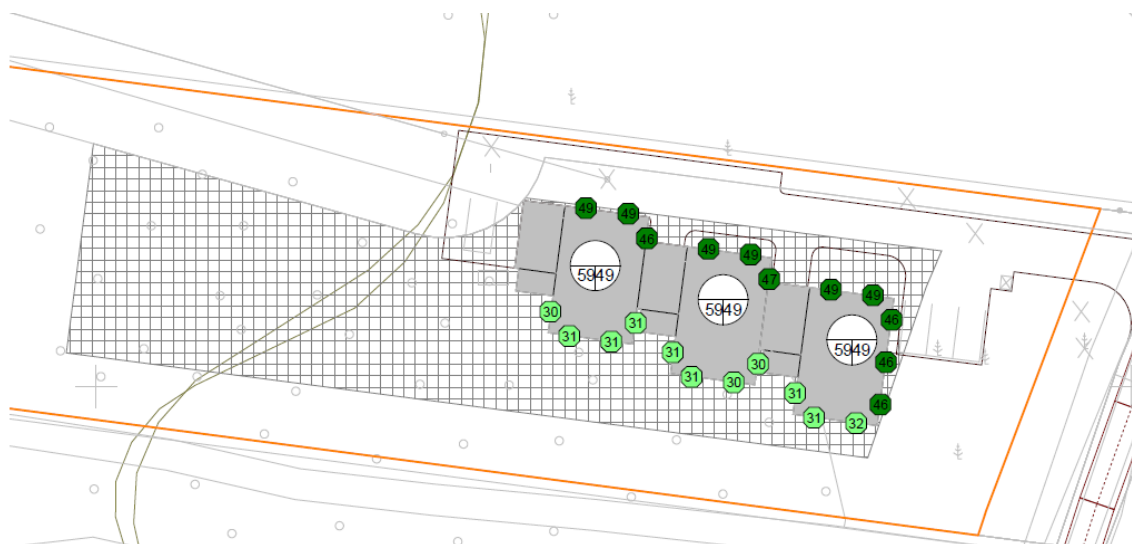


Joonis 9. Autoliiklusest põhjustatud müratasemed öisel ajavahemikul (23-7), Ln (väljavõtte Akukon Eesti OÜ 08.06.2023 koostatud uuringust “Aila küla Reinu kinnistu ja lähiala detailplaneeringule liiklusrüüst põhjustatud müratasemete hindamine”).

Käsitleva alani ulatuvad 2022. aasta liiklussageduse alusel päevasel ajal 55–60 dB Ld müraindikaatori samatugevustsoon; öisel ajal 45–49 dB Ln müraindikaatori samatugevustsoon. Hooned tekitavad müra eest varjestuse ning tekib vaikne siseõu, kuhu ulatuvad päevasel ajal 40–44 dB Ld müraindikaatori samatugevustsoon; öisel ajal 30–35 Ln müraindikaatori samatugevustsoon. Keskkonnaministri 16.detsembri 2016. a määruse nr 71 II kategooria liiklusrüüst piirväärtus on täidetud päevasel (60 dB) ja öisel (55 dB) ajavahemikul. Tagamaks siseruumides kehtestatud normtasemete täitmine, on vaja määrata hoonete fassaadidele mõjuvad müratasemed, mille tulemusel saab kehtestada fassaadidele vastavad heliisolatsiooni nõuded. Planeeritavate hoonete fassaadideni mõjuvad liiklusandmete kohaselt päevasel ajal kuni $LA_{eq} = 59$ dB suurune müratase olenevalt hoone paiknemisest. Joonistel 10–11 on esitatud autoliiklusest tingitud müratasemed $LpA_{eq,T}$ (värvikood sama, mis mürakaartidel). Hoone keskel asuvas ringis on toodud hoone fassaadile mõjuv kõrgeim liiklusrüüst ekvivalenttase päevasel ja öisel ajavahemikul.



Joonis 10. Hoonete välispiiretele mõjuvad müratasemed, 2022.a. liiklussagedused, päev LpA,eq (väljavõte Akukon Eesti OÜ 08.06.2023 koostatud uuringust “Aila küla Reinu kinnistu ja lähiala detailplaneeringule liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamine”).



Joonis 11. Hoonete välispiiretele mõjuvad müratasemed, 2022.a. liiklussagedused, öö LpA,eq (väljavõte Akukon Eesti OÜ 08.06.2023 koostatud uuringust “Aila küla Reinu kinnistu ja lähiala detailplaneeringule liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamine”).

Juhul kui rajatakse kinnistu ette muldvall/mürakaitsekraan, siis on võimalik müratasemeid vähendada 5–7 dB.

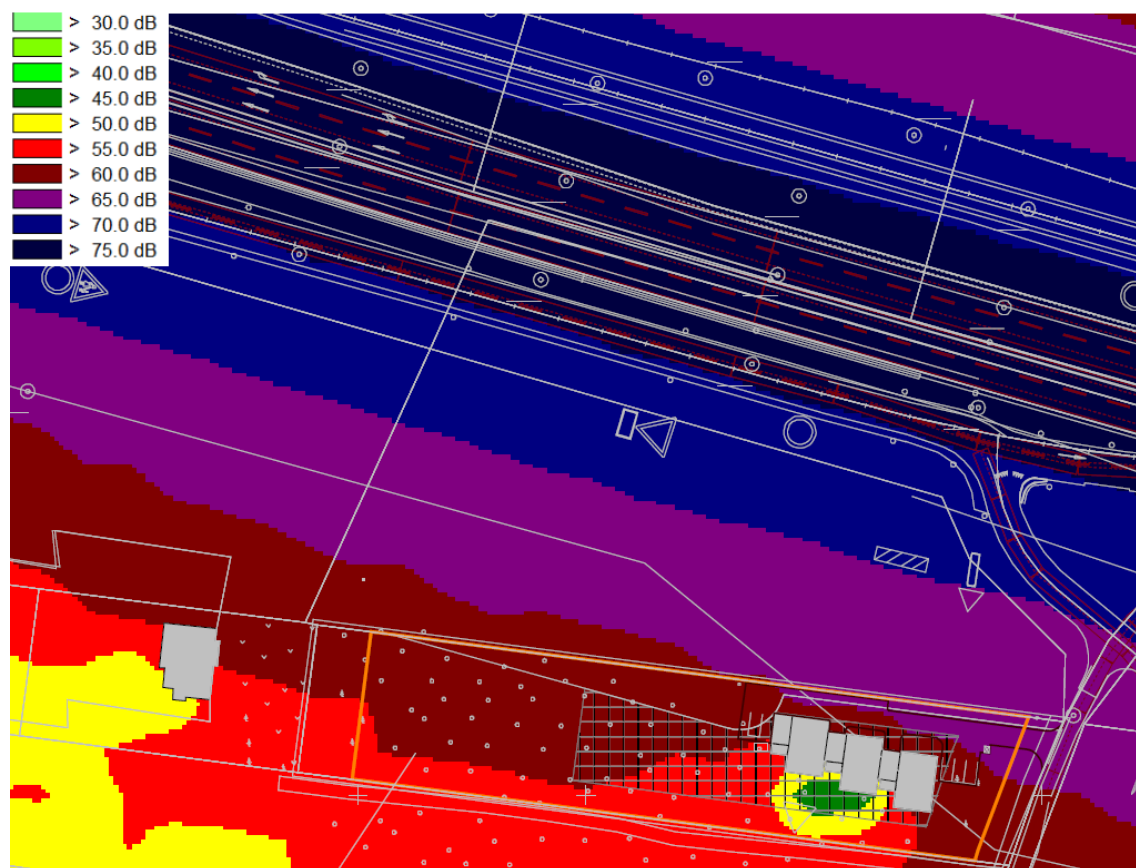
PERSPEKTIIVNE OLUKORD (ALUSEKS PROGNOOSITAV LIIKLUSSAGEDUS 2040.a)

Transpordiametist saadud andmete põhjal (e-kiri 10.08.23) on koostatud mürauring (Akukon Eesti OÜ 22.08.2023 “Aila küla Reinu kinnistu ja lähiala detailplaneeringule liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamine”. Töö nr 230870-1-A.) perspektiivse müra osas.

Liiklusest tingitud müratasemete arvutustulemusena valmis 2 kaarti päevase ning öise ajavahemiku kohta (joonis 12 ja 13). Müratasemete kaardid iseloomustavad autoliiklusest tulenevat müra.

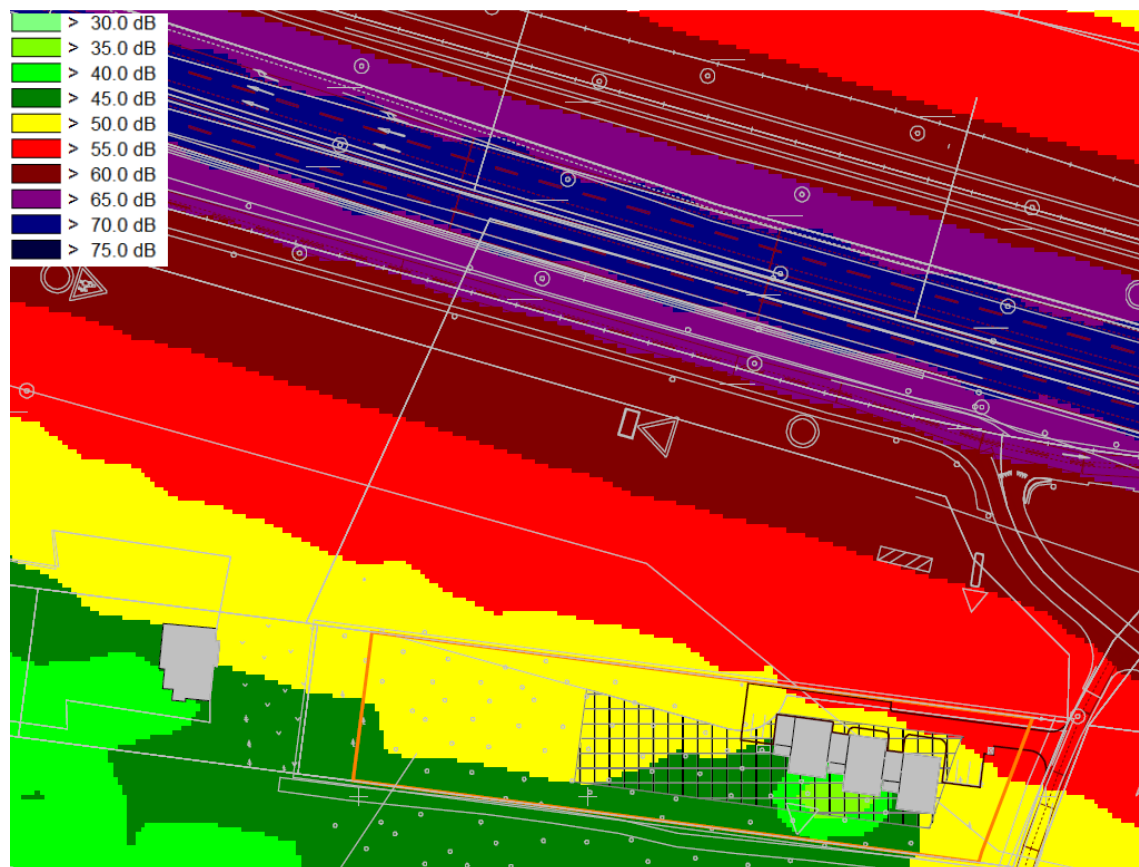
Prognoositav olukord, 2040. a, liiklussagedus:

Liiklusrast 2040. a, päev Ld



Joonis 12. Autoliiklusest põhjustatud müratasemed päeval ajavahemikul (7-23), Ld (väljavõte Akukon Eesti OÜ 22.08.2023 koostatud uuringust “Aila küla Reinu kinnistu ja lähiala detailplaneeringule liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamine”).

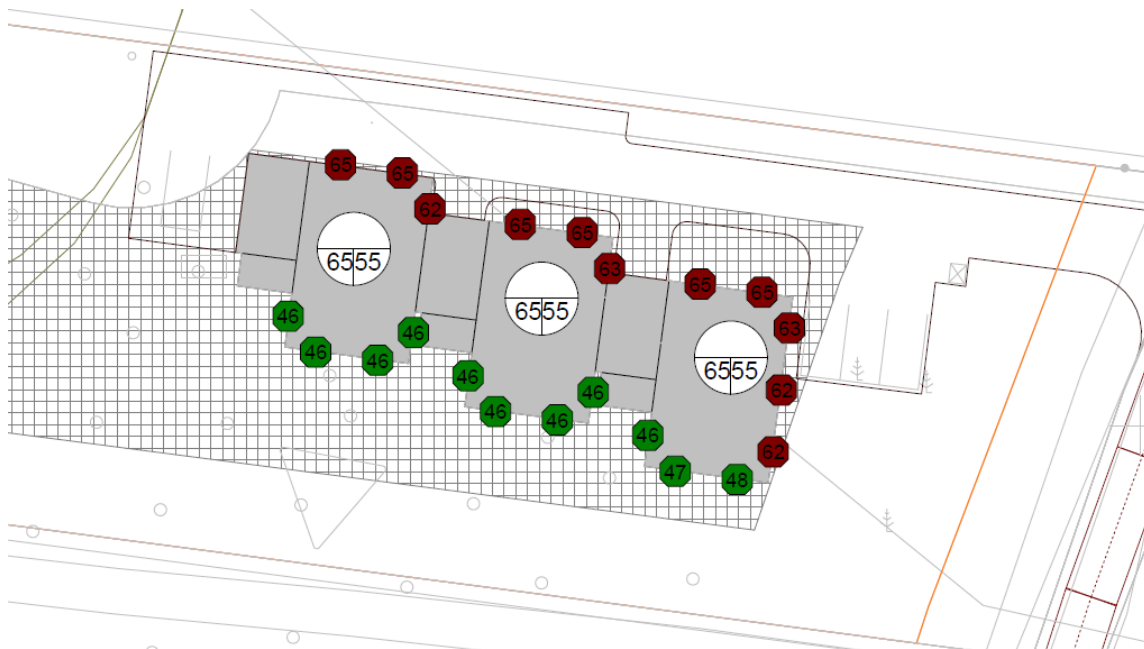
Liiklusmüra 2040. a, öö L_n



Joonis 13. Autoliiklusest põhjustatud müratasemed öisel ajavahemikul (23-7), L_n (väljavõtte Akukon Eesti OÜ 22.08.2023 koostatud uuringust “Aila küla Reinu kinnistu ja lähiala detailplaneeringule liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine”).

Käsitleva alani ulatuvad 2040. aasta liiklussageduse alusel päeval ajal 60-65 dB L_d müraindikaatori samatugevustsoon; öisel ajal 50-55 dB L_n müraindikaatori samatugevustsoon. Hooned tekitavad müra eest varjestuse ning tekib vaikne siseõu, kuhu ulatuvad päeval ajal 45-48 dB L_d müraindikaatori samatugevustsoon; öisel ajal 35-38 L_n müraindikaatori samatugevustsoon. Planeeringuala põhimaantee poolsel osal on täidetud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse II kategooria liiklusmüra piirväärtus, arvestades märkust, et müratundliku hoone teepoolsel küljel on lubatud 5 dB kõrgemad müratasemed. Tagamaks siseruumides kehtestatud normtasemete täitmine, on vaja määrata hoonete fassaadidele mõjuvad müratasemed, mille tulemusel saab kehtestada fassaadidele vastavad heliisolatsiooni nõuded. Planeeritavate hoonete fassaadideni mõjuvad liiklusandmete kohaselt päeval ajal kuni $L_{Aeq} = 65$ dB suurune müratase olenevalt hoone paiknemisest.

Joonistel 14–15 on esitatud autoliiklusest tingitud müratasemed $L_{pA,eq,T}$ (värvikood sama, mis mürakaartidel). Hoone keskel asuvas ringis on toodud hoone fassaadile mõjuv kõrgeim liiklusring ekvivalenttase päevasel ja öisel ajavahemikul.



Joonis 14. Hoonete välispiiretele mõjuvad müratasemed, 2040.a. liiklussagedused, päev $L_{pA,eq}$ (väljavõte Akukon Eesti OÜ 22.08.2023 koostatud uuringust “Aila küla Reinu kinnistu ja lähiala detailplaneeringule liiklusringist põhjustatud müratasemete hindamine”).



Joonis 15. Hoonete välispiiretele mõjuvad müratasemed, 2040.a. liiklussagedused, öö $L_{pA,eq}$ (väljavõte Akukon Eesti OÜ 22.08.2023 koostatud uuringust “Aila küla Reinu kinnistu ja lähiala detailplaneeringule liiklusringist põhjustatud müratasemete hindamine”).

Juhul kui rajatakse kinnistu ette muldvall/mürakaitsekraan, siis on võimalik müratasemeid vähendada 5–9 dB olenevalt hoone paiknemisest.

VÕIMALIKUD LEEVENDUSMEETMED LIIKLUSMÜRA VÄHENDAMISEKS

Hoone välispiiretele kõrgendatud heliisolatsiooni rakendamisel ja ruumi planeerimisega saab tagada siseruumides head akustilised tingimused. Kõrge keskkonnamüratasemega aladele tuleb ehitamisel ette näha meetmed müratasemete vähendamiseks siseruumides.

Selleks rakendatakse järgmisi meetmeid:

- ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717 – 1:2021; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$;
- akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks;
- välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud;
- rõdude korral projekteerida suletud (klaasitud) lahendus, mis vähendab avatäidetele mõjuvaid liikluse müratasemeid ca 5 dB võrra;
- müraresistentsemad ruumid sh äriruumid sobivad enam tänava poolsele alale;
- elamute projekteerimisel järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (eelkõige magamistube) ei paigutata võimaluse korral tiheda liiklusega sõidutee poolsele küljele.

Hoonete projekteerimisel soovitame arvestada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ toodud liikluse müra normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes, tabel 4.

Vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6.3 ”Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest” toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral välispiirde ühisisolatsiooniks Tallinna ringtee poolsele küljel elamu puhul $R'_{tr,s,w} = 40$ dB, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt standardi tabelile 6.4.

EVS 842:2003 põhjal tuleb ehitise välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide pöranda pindala on suurem kui 25 m².

Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on soovitatav rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717 – 1:2021; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$.

Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Tee omanik (Transpordiamet) on teavitanud riigiteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Maanteeliiklusest põhjustatud mürataseme piirnormide tagamiseks tuleb hoonete projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusele nr 32 ning vajadusel kavandada leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Reaalprojekt OÜ koostatud Põhimaantee nr 11 (E265) Tallinn ringtee km 30,1-34,5 Kanama - Valingu põhiprojekt I etapp km 31,0-34, 5 kohaselt on maantee ning kogujatee vahele (Aila küla poole) planeeritud ka perspektiivne müratõkkesein betoonil. Võib eeldada, et perspektiivselt, liikluskoormuse suurenedes rajatakse ka müratõkkesein, mis vähendab oluliselt piirkonnale ulatuvat müra.

Tagamaks ka hoone kõrval oleval õuealal maanteest tuleneva müra vähenemist, tehakse detailplaneeringus ettepanek rajada 3m kõrgune muldvall/ mürakaitseekraan hoonestusala ulatuses ning see peab olema hoone juurest ülekattega vähemalt 5m. Kui hoone paigutatakse soovitusliku hoone asukohast lääne poole, tuleb mõlemale poole rajada muldvall/ mürakaitseekraan ülekattega 5m. Põhijoonisel on esitatud mürakaitseekraani asukoht. Projekteerimisel arvestada hoone ning juurdepääsutee

võimaliku asukoha nihkumisega lõuna poole lähtuvalt projekteeritava muldvalli/mürakaitseekraani parameetritest.

4.5.2. Parkimine.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.2. Parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks väike-elanute ala. Parkimine lahendatakse omal kinnistul. Igale ridaelamuboksile nähakse ette 2 parkimiskohta ning soovituslik on lisaks planeerida ka külalistele parkimiskohti.

4.6. Tehnovõrgud

4.6.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sademevete lahendus

Vee-, sademevee- ning kanalisatsiooni lahenduse koostamise aluseks on 10.09.2022 AS Kovek väljastatud tehnilised tingimused.

Veevarustus. Reinu kinnistu arendusala veevarustus on planeeritud olemasolevast Vana-Arula teel asuvast veevõrgu torustikust. Kogu planeeringuala orienteeruv veevajadus on ~1,5 m³/d (iga ridaelamu boksi kohta arvestuslikult 0,5 m³/d).

Reoveekanaliseatsioon. Reovee ärajuhtimine on planeeritud isevoolselt Vana-Arula teel asuvasse kanalisatsioonitorustikku. Juhul kui kõrguslikult ei ole võimalik tagada toru peale 1m pinnast, on vajalik kavandata torustik soojustada.

Sademevesi nähakse ette omal kinnistul pinnasesse immutatuna. Sademevee juhtimine (imbumine) ühiskanalisatsiooni peab olema välistatud. Sademevee juhtimine naaberkiinnistutele on keelatud ning tuleb lahendada oma krundi piires. Sademevett ei tohi juhtida ka riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

4.6.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 05.05.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 409352.

Reinu kinnistu elektriliitumine lahendatakse olemasoleva 0,4 kV maakaabli MPL362474 baasil (Mäe tee ristmikule on planeeritud jaotuskilp). Planeeringuala elektrivarustuse tagamiseks planeerida kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp (3 eraldi liitumispunkti/arvestiga,) mis peab olema alati vabalt teenindatav. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Juurdepääsu tee äärde rajatakse LED-optiline tänavavalgustus. Vana-Arula tee alla kavandata maakaabelliin rajada kinnisel meetodil.

Kaabelliinide, kilpide ning tänavavalgustusmastide (sh mastide arv) täpne asukoht määratakse hoone ehitusprojektis.

4.6.3. Sidevarustus

Telia Eesti AS 06.05.2022 väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr NR 36435806 lähtuvalt puudub Reinu kinnistu piirkonnas võimalus liituda Telia kaablivõrguga. Seetõttu nähakse alal ette telefoni ja internetiühendus kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

4.6.4. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Soovitavalt lahendada detailplaneeringuala hoone soojusvarustus soojuspumpadega. Arvestades seejuures, et nendest lähtuv müra ei segaks naabreid (välismoodulid tuleb kavandada sellele tingimusele vastavale hoone küljele).

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

4.6.5. Tuleohutuse tagamine

Hoonete tulepüsivuse klass määratakse ehitusprojektis. Hooned tuleb ehitada järgides Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatut. Lähtuda ka Siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusest nr 10 “Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuded. Alale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused. Lähim hüdrant asub Vana-Arula tee 2 katastriüksuse ees Vana-Arula teel.

4.7. Servituudid

Tabel 3. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Reinu (pos 1 ja 3) (72701:003:0054); Vana-Arula tee L8 72601:001:0309; 11 Tallinna ringtee T30 72601:001:1527	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektriliine ning seadmeid.
Reinu (pos 3) (72701:003:0054)	Kovek AS	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Isiklik kasutusõigus annab ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike valdajale õiguse ehitada, hooldada ning kasutada läbi krundi pos 3 krundi kulgevat vee- ja kanalisatsioonitorustikke.
Vana-Arula tee L8 72601:001:0309	Kovek AS	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Isiklik kasutusõigus annab ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike valdajale õiguse ehitada, hooldada ning kasutada läbi Vana-Arula tee L8 katastriüksuse kulgevat vee- ja kanalisatsioonitorustikke.
Vana-Arula tee 1 72601:001:0070	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektriliine ning seadmeid. Kinnistu omanikuga sõlmida leping enne tööde teostamise algust koos tööde teostamise ja pinnase/haljastuse taastamise kokkuleppega.

4.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- Katastritoimingud ning kinnistusraamatukanded.

- Tehnovõrkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- Hoonete projekteerimine;
- Hoonete, tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks ehituslubade väljastamine;
- Ridaelamu ja vajadusel abihoone ehitus;
- Võõrandada pos 2 ja 3 transpordimaa krundid tasuta Vallale enne detailplaneeringuga kavandatavale hoonele kasutusloa väljastamist;
- Hoonetele kasutuslubade taotlemine.

5. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Jrk nr	Kooskõlastav-koostööd tegev organisatsioon/ krundi omanik/ piirinaaber	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse/ koostöö täielik ära kiri	Kooskõlastus, originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	Päästeameti Põhja päästkeskuse Ohutusjärelevalve büroo inspektor Martin Õunapuu	22.02.2024 nr 7.2-3.1/484-2	Kooskõlastatud	Allkirjastatud digitaalselt, kiri ja kinnitusleht lisatud tabelile	-
2	Elektrilevi OÜ, Marge Kasenum	04.01.2024 nr 2258760281	Kooskõlastatud tingimusel: 1) Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. 2) Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.	Allkirjastatud digitaalselt, kiri ja kinnitusleht lisatud tabelile	Märkustega arvestada
3	Transpordiameti planeerimise osakonna kooskõlastuste üksuse juhtivspetsialist Marek Lind	17.01.2024 nr 7.2-2/24/25862-2	Planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga: 1) Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. 2) Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.	Allkirjastatud digitaalselt, kiri ja kinnitusleht lisatud tabelile	Märkustega arvestada

			<p>5) Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.</p> <p>6) Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.</p> <p>7) Detailplaneeringu seletuskirjas on kirjutatud : „Lähtuvalt Eesti pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 - 50 kBq/m³).“ Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleks detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised. Siseroomides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Kinnistut läbib elektriõhuliin 1-20 kV AS-50 kaitsevöönd. Ameti hinnangul tuleks eluhoonete ning mänguväljakute paigutamist elektriõhuliinide kaitsevööndisse vältida, ennetamiseks neist tulenevaid võimalikke ohte.</p>		
5	Kovek AS, Heldi Haabel	29.01.2024	<p>1) Planeeritud Reinu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) torustikud Aila külas Saue vallas piirnevad AS Kovek ÜVK-võrkudega.</p> <p>2) Tehnovõrkude koondplaani esitatud lahendus vastab AS Kovek 10.09.2022 väljastatud tingimustele „Tehnilised eeltingimused Aila külas Reinu kinnistu</p>	Allkirjastatud digitaalselt, kiri ja kinnitusleht lisatud tabelile	Märkustega arvestada

			<p>kavandatava arenduse kohta ÜVdetailplaneeringu ÜVK osa koostamiseks “</p> <p>3) Detailplaneeringu alal on tagatud tuletõrjevesi 10 l/s.</p> <p>4) Ehitusprojekti koostamiseks taotleda projekteerimiseks tehnilised tingimused.</p> <p>5) Planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisels tuleb tagada, et olemasolev AS Kovek torustik peab toimima häireteta.</p>		
6	Reinu kinnistu omanik Rene Krijer	03.02.2024	Kooskõlastatud	Allkirjastatud digitaalselt, kiri ja kinnitusleht lisatud tabelile	-