

Teigar. Sova. arhitektid OÜ

Töö nr. 0608

Jaama tn 10, Lagedi, detailplaneering

Asukoht: Lagedi alevik, Rae vald, Harjumaa

Tellijä:

OÜ HANSAINVEST

Address: Kanali tee 1, Tallinn

Koostaja:

Teigar. Sova. arhitektid OÜ Reg nr. 10669939

Maakri 44 – 37, Tallinn

Tel 6601444, 5145188

e-post aite@hot.ee

arhitekt: **Aita Teigar**

kaasa töötas: **Lauri Saar**

PLANEERINGUKAUSTA KOOSSEIS

Situatsiooniskeem 1:10000

Seletuskiri

1.

1.1. Eesmärk lk 3

1.2. Lähtematerjalid lk 3

2. Olemasolev olukord

2.1. Olemasolev ruum lk 3

2.2. Olemasolev omandiseis lk 4

3. Planeeringu üldlahendus lk 4

4. Planeeritav krundijaotus. lk 4

4.1. Kinnistu hoonestustingimused ja ehitusõigused lk 4

5. Servituudid ja kaitsevööndid lk.5

5.1. Servituutude ja isiklike kasutusõiguste vajadus. Lk.5

6. Planeeritav hoonestus lk.5

6.1. Krundi ehitusõigus lk.6

6.2. Põhimõtted hoone arhitektuuri valikul lk.6

6.3. Piirded lk.7

6.4. Maapinna kõrgus, kuivendus lk.7

6.5. Parkimine ja ligipääs lk.7

6.6. Haljastus ja heakord lk.7

6.7. Tuletõrjenõuded lk.8

7. Tehnovõrgud

7.1. Elektrivarustus lk.8

7.2. Sidevarustus lk.9

7.3. Veevarustus lk.9

7.4. Kanalisatsioon lk.9

7.5. Soojavarustus lk.9

8. Keskkonnakaitse

9. Kriminaalpreventsioon lk.11

9.1. Kriminaalpreventsiooni vahendid lk.11

Joonised

Situatsiooniskeem

Väljavõtte üldplaneeringust

1. Tugiplaan 1:500 DP-01

2. Põhijoonis 1:500 DP-02

3. Tehnovõrgud 1:500 DP-03

Planeeringukausta juurde kuuluvad kooskõlastused, dokumentide koopiad ja koopiad lähtematerjalist.

Seletuskiri

1. LÄHTEALUSED

1.1 Eesmärk

Detailplaneeringu projekti kohaselt olemasolevat kinnistut ei jagata uuteks kinnistuteks vaid täpsustatakse kasutustingimusi s.t. ehitusõigusi s.h. planeerimis- ja arhitektuuritingimusi

Jaama tn 10, Lagedi alevik, Rae vald detailplaneeringu eesmärkideks on:

- Korrastada olemasolevat situatsiooni
- Anda lahend võimalikeks arenguteks lähiümbruses
- Olemasoleva ärimaa sihtotstarbe muutmine elamumaaks
- Ehitusõiguse määramine kinnistule
- Oluliste arhitektuuripõhimõtete ja nõuete määramine
- Kommunikatsioonide paigalduskoridoride asukohtade määramine
- Liikluskorralduse lahendamine kinnistul
- Haljastuse- ja heakorra põhimõtete määramine planeeritavale alale
- Keskkonnakaitse ja kriminaalpreventatsiooni meetmete määramine

Käesolev detailplaneering on algatatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 763 21. juuni 2005. Detailplaneeringu projektis on arvestatud kinnisasja omaniku ettepanekuid, planeerimiseseaduse sätteid ning tingimusi, mis lähtuvad Rae valla üldplaneeringust ja detailplaneeringu lähteülesandest. Krundile pääsud on tagatud Jaama ja Posti tänavalt. Lubatud on ka ühe korterelamu või ridaelamu planeerimine sama ehitusala piires.

1.2 Lähtematerjalid

- Rae Vallavalitsuse korraldus nr 763 21.juuni 2005 Lagedi aleviku Jaama 1 kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta.
- Krundi aadressi muutmine
- Rae Valla üldplaneering
- Geoterra OÜ (litsents 345 MA) poolt 02.06.2005 koostatud maa-ala topoplaan mõõdus 1:500
- AS Eesti Energia tehnilised tingimused, nr 70258
- Elion Ettevõtte AS tehnilised tingimused, nr 4089449
- AS Elveso tehnilised tingimused, nr 17/06

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Olemasolev ruum

Planeeritav ca 0,35 ha suurune maa-ala paikneb Lagedi alevikus olemasolevas korter- ja väikeelamute kvartalis. Jaama tee 10 kinnistu (kat. tunnus 65301:011:0155, kinnistusregistri nr. 99288) pindala on 3130 m² sihtotstarbega ärimaa. Kinnistu on kaetud üksikute lehtpuude ja osaliselt võsaga. Planeeringuala üldine ümbrus on segahoonestusega ilma maastikulise väärtuseta ala. Väärtuslikku haljastust krundil ei ole.

Planeeritavat ala piirab Jaama tn kagust ja Posti tn loodest kust on ka tagatud juurdepääs kinnistule. Kinnistu vertikaalne langus on ca 0,7 m Jaama tänava poole. Üle Jaama tänava on põld, üle Posti tn jääb korterelamute ala, kaugemale jääb planeeringuga kaetud Sepa III kinnistu. Planeeritaval kinnistul paikneb tuletõrje veemahuti – puurkaev millega on tagatud tuletõrje veevarustus. Kinnistul paiknenud kauplus ja kuur on planeeringu koostamise ajaks likvideeritud.

2.2 olemasolev omandiseis

Planeeritav kinnistu, Jaama tn 10, Lagedi alevik, Rae vald, on planeeringu tellija – OÜ Hansainvest'i – valduses. Hetkel on planeeritava kinnistu sihtotstarve ärimaa.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Detailplaneeringu projekti kohaselt olemasolevat kinnistut ei jagata uuteks kinnistuteks vaid täpsustatakse kasutustingimusi s.t. ehitusõigusi s.h. planeerimis- ja arhitektuuritingimusi

Asetus alevikus

Ala paikneb Lagedi aleviku lõunapoolses osas; kinnistu ei seostu ühegi maamärgiga. Alast lõuna poole jääb radteejaam, põhja poole Pirita jõgi

Elamud

Kinnistule on planeeritud võimalus kahe korterelamu või ridaelamute rajamiseks. Elamutele juurdepääsuks on planeeritud kaks juurdepääsu – Lagedi teelt ja Posti tn. Elamud on planeeritud max kolmekordsena, kuni 13m kõrgusega maapinnast. Lubatud on ka teistsuguse konfiguratsiooni ja mõõtmetega korterelamu, korterelamud või ridamajad, kui arvestatakse määratud ehitusalaga, juurdepääsude ning kujadega.

4. PLANEERITAV KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringu projekti maakasutusbilansi kohaselt säilitatakse olemasoleva kinnistu suurus, kuju ja piirid.

Planeeritaval alal krundi andmed vastavalt järgmisele tabelile:

MAAKASUTUSBILANSS

Planeeringu-eelne krunt	Planeeritav krunt				Märkused
	Nr.	Nimetus	Sihtotstarve	Pindala m ²	
Jaama 10 Sihtotstarve E Pindala 3130 m ²	1	Jaama 10	Eek /Eer	3130	Kinnistusregistri nr 99288

Kasutatud tähistused

EEk korruselamumaa

Eer ridaelamumaa

planeeritav
suletud ruum

4.1. Kinnistu hoonestustingimused ja ehitusõigused.

Käesoleva tööga on määratletud kruntide ehitusõigused ja ehituskeelualad, millised tulenevad naabritevahelistest tuleohutuskujadest ning haljastus-, liiklus- ja parkimisaladest. Kruntidele on planeeritud ehitusõigusena hoonestuse maksimaalne korruselisus (kuni 3 korrust), täisehitusprotsent kuni 35%- ja sõltuvalt ehitusala konfiguratsioonist ka lubatav hoonete arv - kuni kaks elamuhoonet -kortermaja või kuni 2 ridaelamut. Moodustatavale krundile on lubatud rajada kortermaju ja ridamaju, seda tingimusel, et oleks arvestatud planeeritud hoonestustingimustega. Igale hoonetele peab olema tagatud juurdepääs.

Määratletud on kruntide ehitusõigus, sh

- krundile rajatavate ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind on kuni 35% krundi pindalast
- ehitiste lubatud kõrgused kruntidel on suurimaks kõrguseks krundil (lubatud kuni 13 m)
- vertikaalplaneerimisega ei tohi kinnistu pinda tõsta soovitatavalt üle 0,4 m, välistatud peab olema sadevete valgumine naaberkinnistutele.
- Ehitusprojekti koostamisel on ehituse "0.00" kõrgusmärk (esimese korruse põrand + 0,5 m kinnistu sisesest teest planeeritav kõrgusmärk 38.40 (olemasolevate tänavate kõrgusmärgid - Jaama tn.-38.20 ja Posti tn. – 38.30)
- Ligipääs tuletõrjeveemahutile peab olema tagatud 4 m laiuse "ligipääsukoridoriga"

Moodustatavale krundile rajatavad elamud on korterelamud või ridaelamud.

Ehitusala moodustub kogu krundi pindalast , millest on maha arvatud 5m laiune keeluala kõigil krundipiiri osadel.

5. SERVITUUDID JA KAITSEVÖÖNDID

Ehituskeeluala, servituudid ja kaitsevööndid on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel DP-01. Näidatud on tänavakaitsevöönd 50m Lagedi tee.

5.1. Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajadus.

Veevarustuse, elektrivarustuse ja sidevarustuse tagamine toimub läbi tänavamaa.

Liitumispunktid kinnistu piirilt max. 2m kaugusel.

Kuna veevarustuse, sadevee ja pinnasevee ärajuhtimise (drenaaz) ning reovee ärajuhtimisega seonduvad tehnovõrgud teenindavad ainult moodustatvat krundi ega teeninda täiendavalt kolmanda isikuid, siis tehnovõrkude kasutamise ja remondi tagamiseks ei ole ettenähtud tehnovõrkude valdajate kasuks seada isiklike kasutusõigusi.

6. PLANEERITAV HOONESTUS

Käesoleva tööga reguleeritakse moodustatava krundi ehitusõigus, kujad ja ehituskeelualad, mis tulenevad naabritevahelistest tuleohutuskujadest. Ehituskeelualasse on lubatud paigaldada jäätmemajandusega seonduvaid ehitisi, millised ei riku piirkonna üldilmet

Detailplaneering annab hoonestuse rajamiseks ja vastava krundi ala lahendamiseks järgnevalt kirjeldatud nõuded ja soovitused.

Moodustatavale krundile on planeeritud ehitusõigusena -hoonestuse maksimaalne korruselisus, täisehitusprotsent ja sõltuvalt ehitusala konfiguratsioonist ka lubatav hoonete arv.

Lisaks põhihoonetele (2tk) on lubatud rajada ainult kuni 2 kõrvalhoonet ehitusaluse pinnaga kuni 20m² ja kõrgusega kuni 3 meetrit. Paigutusel arvestada tuletõrjekujadega naaberhoonete suhtes.

Lubatud on kinnistul ühe hoonega liita tasapinnalise katusega ühekorruselisi ehitisi (auto varjualused, abihooned jms).

6.1 Krundi ehitusõigus

Planeeritava elamukrundi ehitusõiguseks määratakse:

- Sihtotstarve: 100% EEk (korterelamumaa)/Eer (ridaelamumaa)
- Maksimaalne täisehitus: 35%.
- Maksimaalne hoonete arv: 2 hoonet.
+kõrvalhoonete (ehituslune pind alla 20m²) arv 2.
- Maksimaalne kõrgus: 3 korrust, kuni 13 meetrit maapinnast.
kõrvalhoonetel 1 korrus, kuni 3 meetrit maapinnast.

6.2. Põhimõtted hoonete arhitektuuri valikul

- Hooned planeerida põhiliselt tänavajoontega paralleelselt või risti. Võimalikud kõrvalekalded tingituna arhitektuursest lahendusest.
- Arvestada mõõduka distantiga naaberhoonest, säilitada maksimaalselt naaberhoonest avanevaid vaateid ja päikesevalgust.
- Hooned tuleb projekteerida lubatud ehitusalasse üldjuhul ida-läänesuunaliselt, võimalikud kõrvalekalded lubatud seoses kõrghaljastuse rajamise vajadusega.
- Vähim kaugus naaberhoonest tuleneb tuletõrjenormidest vastavalt tulepüsivusklassile. Hoonete kokkuehitus tulemüüriks on keelatud. Soovituslikult võiks hoone kaugus naaberhoonetest olla vähemalt 10 meetrit, tuletõrjenõuetest tulenevalt min. 8m
- Katusekalletele piiranguid ei seata, eelistatud on madala kaldega kaldkatus või viilkatus, 0-40°, lubatud ka lamekatus.
- Välisviimistlusmaterjalide kohta esitatavad nõuded:

Sokkel: looduskivi, betoon -või krohvpind. Sokli värvitoonid peavad üldjuhul kattuma ehitise üldvärvilahendusega ja moodustama ühtse terviku.

Seinad: Viimistlusmaterjalideks soovitatakse kasutada puitu (puitlaudis), puitplaat, vineeri krohvi, puhasvuugiga laotud tellismüritist, betoonpaneele, looduslikke ja looduslähedasi plaatmaterjale vms.

Ühe hoone välisviimistluses ei või kasutada rohkem kui kolme erinevat seinaviimistlusmaterjali tüüpi. Kui kinnistule rajatakse üle ühe hoone tuleb nende viimistlusmaterjalid ja toonid valida sarnased või harmoneeruvad.

Mittesoovitavad on imiteerivad materjalid nagu puidu-või kiviimitatsiooniga kergmaterjalid (Vooderplast jms) Puitviimistlusest on lubatud hõõveldatud rõhtlaudvooderdus ja hõõveldatud püstlaudvooderdus. Puitseinad peavad olema pinnakaitsevahenditega kaetud. Kasutada tohib nii toonitud kui toonimata õlised ning katte- ja laseerivaid värve.

Katus: Katusekattematerjalideks soovitatav kasutada kivi, plekk, rullmaterjal vms. normatiividele vastavat materjali.

Katusearvikuks oleks soovitatav valida katusekattega sama värvi, tsingitud viimistlusega või vaskplekist.

Välistrepid ja -terrassid: Lubatud on nii kivist kui ka puidust konstruktsiooniga trepid ja terrassid. Kivist trepi ja terrassi sokkel peab olema samasugune kui hoonel, trepi astmed ja made kaetud looduskivist või pesubetoonist astmeplaatidega või puidust astmetega ja laudisega.

Välisavataited: Puit või puitmetall raamidega klaaspakettaknad.

6.3. Piirded

Vajadusel piirded rajada krundi piirile. Piirete maksimaalne kõrgus kuni 1,4 meetrit, kõrgemal on lubatud piirata krundi ainult haljastusega. Piirded peavad jätma pool-läbipaistva mulje.

Piirde lahendus joonisena on vajalik avaliku alaga piirnevatel lõikudel (Lagedi tee ja Posti tn ääres)

Piirdeaedade rajamisel tuleb arvestada naaberkinnistute lahendusvariantidega ja lahendused peavad olema sobivad nii kasutatavate materjalide kui mõõtude poolest

6.4. Maapinna kõrgus, kuivendus

Vertikaalplaneerimise ja haljastustööde tulemusel peavad maapinna kõrgusmärgid jääma vahemikku 38,20 – 37,60 abs), seega on pinnase tõstmine haljastustöödega lubatud keskmiselt kuni 20 - 40cm.

Sadevete kogumiseks ja ärajuhtimiseks on ette nähtud imbväljakud.

6.5. Parkimine ja ligipääs

Planeerimisprojekti kohaselt on kinnistule pääs tagatud kahest kohast – Jaama tänavalt ja Posti tänavalt planeeritavatele hoonetele juurdesõiduks ja majandamiseks. Eelamute planeerimise ja projekteerimise tulemusel ja hilisemal rajamisel on vajalik tagada päästeteenuse ligipääs kinnistu olemasolevale ja rekonstrueeritavale tuletõrjevee mahutile.

Autode parkimine on lahendatud planeeritaval kinnistul.

Krundil on planeeritud korterelamute rajamise korral tagada parkimine vähemalt 37 autole (eeldusel, et rajatakse 2 kolmekordset kortermaja); ridaelamute rajamise korral 10 autole; või lähtuda EVS 843:2003 toodud normatiividest

Ligipääsude juurde krundil projekteerida koht prügikonteineritele.

6.6. Haljastus ja heakord

Planeeritaval alal puudub oluline kõrghaljastus. Planeeringus on ette nähtud kõrghaljastuse lisamine. Piiride äärde võiks rajada madalhalbustuse (hekk)

Planeeritavale maa-alale on vajalik rajada kõrghaljastus. Rajatav kõrghaljastus võiks koosneda antud piirkonnas sobivatest puuliikidest (kuusk, mänd, elupuu, vaher, kask, tamm).

Parkimisalade katteks on soovitatav kasutada murukivi.

Kruntide piirdeaiaid tuleb lahendada selliselt, et need peavad omavahel sobima projekteeritavate hoonete tänavapoolses osas ka naaberkinnistute piirdeaedadega.

Haljastuselementidena on soovitatav kasutada madalamaid igihaljaid pöösastaimi, millised tulevikus oluliselt ei varjaks ega häiriks väljavaateid .

Konkreetses hoonestuses kavandamisel on lubatud vajadusel likvideerida puud, millised jäävad konkreetse hoonestuse alla.

Olmeprügikonteinerid on vajalik paigaldada krundi territooriumile, piirdetara põhiteljest krundipoolsele küljele. Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema soovitatavalt ühte tüüpi ja värvi.

6.7. Tuletõrjenõuded

Hoonete tulepüsivusklass on TP2 – TP1.

Hoonete paigutamisel arvestada normidest tulenevate tuletõrjekujadega.

Tuletõrje kustutusvee saamine on ettenähtud Rae valla üldplaneeringus näidatud hüdrantidest . Üldplaneeringu väljavõte (koos planeeritava ala äramärgimisega) on lisatud kaustale.

Samuti võimalik lahendada tuletõrjevee varustus mahuti baasil.

Krundil paiknev olemasolev (50m³) tuletõrjevee mahuti rekonstrueeritakse või asendatakse uue soojustatud mahutiga. (50m³).

Mahuti veevarustus trassist. Tagatakse juurdepääs kustutusautole. Tuletõrjevee mahutile tagatakse 4m laiune ligipääsu koridor.

6.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.

Planeerimisprojekti kohaselt on kinnistule planeeritud juurdepääsud Posti tänavalt ja Jaama tänavalt. Selliselt tekitatakse krundilt läbipääsutee võimalus laius 5m lihtsustamaks manööverdamist. Tee rajamine on vajalik samuti päästeteenuse tagamiseks. Jaama tn. tänavamaa laius on 6 m ja Posti tn. Teemaa laius 4m.

Sadevee ärajuhtimiseks teekattelt tuleb sõiduteele anda kalded sadevee imbalade suunas. Planeeritavalt alalt valgub sadevesi teepeenardelt olemasoleva tee juurde äravoolukraavi või kogutakse kokku rajatavasse imbaladesse. Sadevee valgumine naaberkruntidele ei ole lubatud.

7. TEHNOVÕRGUD

7.1 Elektrivarustus

Elamukruntide elektrivarustus lahendatakse vastavalt Eesti Energia tehnilistele tingimustele nr 70258. Korterelamute varustamiseks tuuakse kaabel Sepa III planeeritavast 10/0,4 kV alajaamast. Ühenduspunktiks on liitumiskilp kinnistu piiril (1m kinnistu piirist) Tarbija rajab vastavalt oma vajadusele vastava liini liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi. Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel.

Krundisisel teel, parkimisalal ja mänguväljakutel tagada valgustus.

Tänavavalgustus planeeritakse terasmastidele paigaldatavate lahenduslampidega. Tänavavalgustuse mastide kõrgus 3,0 - 4,0 m. Mastid tsingitud, teleskoop või kooniline toruprofiil. Valgusallikana kasutada metallhaliidlampi või naatriumlampi sooja valgusspektriga. Valgustimastid paigaldada ehituskrundile piirdeaia ja tänavafrondi vahele.

Valgustite mastide asukoha valikul on otstarbekas mastid paigutada võimalikult rohkem krundi sissepääsude lähedusesse, arvestades samal ajal mastide üldist sammu/rütm

Tänavavalgustusmastide vahe on ligikaudu 20 - 25 m. Toide tänavavalgustusele lahendatakse maakaablitega.

7.2. Sidevarustus

Planeeritavate elamute lahendatakse vastavalt Elion Ettevõtte AS tehnilistele tingimustele nr 4089449. Sidetrassi lähtepunktiks on digi-alajaama konteiner, Betooni 4. Planeeritava kinnistu piirile nähakse ette sidekapp.

Sidevarustuse tagamiseks on planeeritud sidekaabli rajamiseks vastav asukoht.

7.3. Veevarustus

Planeeritava ala veevarustus lahendatakse vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele nr 17/06. Planeering näeb ette veetorustiku Betooni tänavalt planeeritava krundini. Krundi piirist 1,0 m väljapoole nähakse ette maakraan. Veetorustik ühendatakse Betooni tänavalt punktist LP – 18 .

7.4. Kanalisatsioon

Planeeritava elamute reovesi juhitakse Betooni – Posti tn ristmikule kaevu nr KK-27. Ühenduspunktiks on kontrollkaev planeeritava kinnistu piirist 1m.

Sadevete ärajuhtimine on planeeritud lahendada lokaalselt, suunates krundilt kokku kogutud (drenaaž + sadevete kanalisatsioon planeeritavalt sõiduteelt sadevesi rajatavatesse imbaladesse)

7.5. Soojavarustus

Planeeritavatel elamutel on ettenähtud lokaalne küte.

Soojavarustusviisidest on kinnistute soojavarustuse tagamiseks lubatud järgmised kütteviisid (prioriteetsuse järjekorras)-

- Maa-õhk-päike-ventilatsiooni kombineeritud soojuspumbal põhinev keskküttesüsteem
- Maa-õhk soojuspumbal põhinev keskküttesüsteem
- Pelletitel ehk puidukraanulitel töötaval katlal põhinev keskküttesüsteem
- Elekrikeskküte

Vedelkütuse kasutamine antud piirkonnas ei ole võimaliku pinnasereostuse ohu tõttu soovitatav. Vedelkütuse kasutamine on ebasoovitav ka seoses võimaliku keskkonnaohu tõttu kütuse mahutitesse pumpamisel.

8. KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringuga muudetakse kinnistu ärimaa sihtotstarve elamumaaks ning antakse ehitusõigus korterelamuhoonete või ridaelamute rajamiseks. Inserner-tehnilised võrgud so elekter ühendatakse olemasolevatesse võrkudesse. Autode parkimine lahendatakse krundisisiselt.

Detailplaneeringu keskkonnamõjude hindamisel on võrreldud variante:

1. Olemasolev olukord, midagi ei muudeta.
2. Planeeringuga ettenähtud muudatused.

Krundi haljastuse ja heakorra lahendus anda ehitusprojekti koosseisus. Krundi valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete kogumine konteinertesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu

Arvestatud on asjaoluga, et kinnistule peab olema tagatud optimaalne haljastus, lähtudes nii ökoloogilisest efektist, esteetilisest aspektist kui ka atraktiivsusest. Nii tasandub haljastuse ebaühtlane paigutus.

Käesolevas planeeringus käsitletakse haljastust võrdväärse elemendina linnakeskkonna tehislise elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval. Haljastuse säilitamise osas on tehtud ettepanek säilitada ol.ol. kõrghaljastust maksimaalsel võimalikul viisil. Haljastus ning selle struktuurielemendid muutuvad kõikide maakasutusviiside loomulikuks osaks. Maakasutusviiside kavandamisel on arvestatud haljastuse rajamisega algstaadiumist alates.

Objektide soojusega varustamiseks on ette nähtud kasutada võimalikult kekkonnasäästliku kütteviisi

Vedelkütuse kasutamine antud piirkonnas ei ole võimaliku pinnasereostuse ohu tõttu soovitatav. Vedelkütuse kasutamine on ebasoovitav ka seoses võimaliku keskkonnaohu tõttu kütuse mahutitesse pumpamisel.

Kaasaegsete tehnovõrkude rajamisega planeeritud teede-tänavate aladele tagatakse elanikele kõik olmemugavused ja keskkonda saasteainete sattumise.

Ala asustamine elanikega välistab keskkonna pahatahtliku reostamise ka väljastpoolt.

Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema ühte tüüpi ja värvi ning peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Otstarbekas mahutid varjata näiteks jäätmemaja, katusealuse või aedikuga, või hekiga. Koht, kus mahutid paiknevad, peab olema küllaldaselt valgustatud.

Taaskasutatavaid jäätmeid tuleb koguda liikide kaupa omaette mahutitesse. Võimaluse korral ja kui see osutub otstarbekaks, on soovitatav koguda eraldi ka klaas-, metall- ja plasttaarat ning teisi jäätmeliike. Taaskasutatavad jäätmed tuleb paigutada eraldi selleks ettenähtud mahutitesse.

Olmejäätmete konteinerite tühjendamist teostatakse jäätmekaitluslepingu alusel jäätmeluba omava jäätmekäitlusettevõtte poolt üks korda nädalas.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

Ette on nähtud järgmised keskkonnakaitselised abinõud:

- Haljastuse rajamine
- Tolmuwabade teekatete rajamine
- Olmeprügi kogumine ja äravedu jäätmekäitlusettevõttesse.
- Olmevesi tagatakse ühisveevärgist
- Rajatakse tsentraalne reovee ärajuhtimise süsteem.
- Insener-tehniliste kommunikatsioonitrasside rajamine maa-aluse paigaldusviisiga
- Soovitatav on planeeritava ala sadevete süsteemide hooldamine lahendada tsentraliseeritult ühe ühise teenindusorganisatsiooni poolt.
- Kinnistul tuleb järk- järguliselt rajada kõrghaljastus.
- Rakendada prügi sorteerimist tekkekohas, paigaldada krundile vastavad prügikonteinerid jäätmete liigiti kogumiseks.

MÜRAPROGNOOS, detailplaneeringule Jaama tn 10, Lagedi

Planeeritava ala iseloomustus

Planeeritav elamumaa asub Lagedi alevikus, Jaama tn 10. maa-ala suurus on 3130 m². Planeeritav ala asub Jaama tn (endine Lagedi tee) ja Posti tn vahele. Kinnistust lõunasse jääb Tallinn – Tartu raudtee (kaugus kinnistust linnulennult ~250m). Alale on ettenähtud üldplaneeringuga elamumaa funktsioon (alus: Rae valla üldplaneering). Välismüra normimisel lähtuda II kategooriast (vastavalt sotsiaalministri määrusele nr 42, 4.märts 2002) Planeeringus sätestatakse kahe korterelamu ehitamise võimalus alale. Kõrghaljastus alal puudub, planeeringus on ettenähtud selle lisamine.

Peamised müraallikad

Planeeritavat ala mõjutavad peamised müraallikad on raudtee ja Jaama tn liiklus. Raudtee jääb alast piisavalt kaugemale (250 m) ja on eraldatud haljastatud väikeelamu kruntide vööndiga; seda müraallikat prognoosi tegemisel ei arvestatud. Suurimaks müraallikaks saab lugeda Jaama tn (endise Lagedi tee) liiklusrummu. Planeeritava ala juures on Lagedi tee muutunud maanteest asulasiseseks jaotustänavaks milline lõpeb umbteena vastu raudteed. Seega on hinnatav müratase võrreldav asumisisese jaotustäna müratasemega

Liiklussagedus, müraallika kaugus, müra tase, prognoositav tulevikutase

Peamise müraallika kaugus planeeritud elamutest on 13 m. Kuna tegemist elurajooni jaotustänavaga siis max liiklussagedust loendati hommikuse (7.30 – 9.30) ja õhtuse (16.30 – 18.30) tipptunni ajal. Maksimaalne liiklussagedus tipptunni ajal oli 50 autot tunnis, neist raskeveokeid 2. Loendus viidi läbi 25.04.2006 ja vaadeldi vaid planeeringu alaga piirnevat teelõiku. Loenduse tulemustest lähtuvalt saab liiklustihedust hinnata klassiga „väike”. Toetudes analoogsete parameetritega hinnangutele (aluseks maanteameti koduleheküljelt leitud tööd www.mnt.ee, hinnangud www.tervisekaitse.ee) võib väita, et keskmine välismüra tase planeeritaval alal jääb alla taotlustaseme (päeval 50 dB öösel 40 dB). Võib esineda hetki kus müratase saavutab taseme kuni 65dB, kuid need on lühiajalised ning ei mõjuta üldist olukorda. Valitsevad tuuled on valdavalt läänesuunalised mis omakorda kergendab olukorda.

Kuna antud piirkond on välajakujunenud elurajoon siis olulist mürataseme tõusu pikas perspektiivis ette ei ole näha. Mõningane mürataseme tõus on tingitud liiklusvahendite arvu kasvust elanikkonna heaolu parenemisel. Ka ei ole ettenäha uute müraallikate teket (uus tee vms)

Meetmed müra vähendamiseks

Tagamaks nõutud mürataset eluruumides (päeval 40dB, öösel 30dB) on planeeritavate elamute välisseina helipidavuseks ettenähtud 55 dB. Samuti on planeeritaval alal ettenähtud kõrghaljastuse lisamist müra hajutamiseks.

9. KRIMINAALPREVENTSIOON

Seoses sellega, et kuritegevus on plahvatuslikult tõusnud ,on loodud peale karistusõiguslike meetmete kasutamise ka kriminaalpreventsioon.

Kriminaalpreventsiooni eesmärk on kõrvaldada kuritegevust põhjustavad soodustustegurid, vähendada võimalusi kuritegelikuks käitumiseks, hoida ära või raskendada kuritegude toimepanemist. See on ühiskonna turvalisuse alus. Ainult politseile lootes ei ole kuritegude ennetamine tulemusrikas.

9.1. KRIMINAALPREVENTSIOONI VAHENDID

Kurjategija paneb oma teo toime juhul, kui selle sooritamise edukuses ei ole kahtlust, teades, et politseitöö väljavalitud piirkonnas ei ole tõhus, pererahvast ei ole kodus ning puudub ümbruskonna jälgimine

("neighbourhood watch").

Samuti juhul, kui avastamis- ja jälitusriski väljavalitud piirkonnas peetakse väikeseks.

Käesoleva detailplaneeringuga sätestatud eesmärkide realiseerimisel on vähendatud planeeringu alal võimalike sissemurdmise ja vandalismi võimalusi.

Et vähendada potentsiaalse õigusrikkuja võimalusi kuritegu (vandalism ja sissemurdmine) toime saata, tuleb antud maa-ala hoonestamisel kasutada erinevaid turvameetmeid järgmiselt:

Vastavalt standardile EVS 809-1:2002 arvestada planeeritaval krundil meetmetega kuritegevuse ennetamiseks:

- Planeeritavate hoonete ümbruses, sisemistel teedel ja parkimisaladel nähakse ette välisvalgustus. Eraldi on valgustatud planeeritavad mänguväljakud
- Krunt on soovitatav piirata kergkonstruktsioonis piirdega.
- Hoonete projekteerimisel arvestada vaatelisusega krundile
- Hoonete ja krundi arhitektuursetes lahendustes kasutada turvasertifikaate omavaid piirdekonstruktsioone (aknad, uksed, väravad)
- Välisüksed - soovitatavalt paigaldada turvauksed ja turvalukud;
- Välisüksed varustada elektroonilise fonolukuga
- Hoone panipaigad ja tehnilised ruumid varustada signalisatsiooniga;
- Paigaldada sissemurdmisele vastupidavad ukse- ja aknaraamid;
- Esimesel korrusel kasutada vastupidavust tagava paksusega aknaklaase, võimalusel kasutada turvakilet;
- Hoonete trepikojad ja avatäidetele juurdepääsud valgustada krundisiseselt liikumisanduritega valgustitega;
- Paigaldada hoonetele liikumisanduriga prozektorvalgustid eesmärgiga selle krundi osa valgustamiseks, mida pidevalt ei kasutata;
- Aknaklaasidel kasutada turvafirma logodega märgistust ja paigaldada hoonetele turvafirma signaalsireen;
- Naabrivalve käivitamine.

Käesolev seletuskiri on kehtiv ainult koos planeeringu joonistega

Koostasid:

Aita Teigar, Lauri Saar

Tel 6601 444

Maakri 44 – 37 Tallinn