



OÜ HIRUNDO
Reg.nr. 11220970
Mustamäe tee 33-125
10616 Tallinn
Mob. 5203279
E-POST daims@hot.ee

Tellija: Rae Vallavalitsus
TÖÖ NR HDP 06\06

VESTROOSTI 103 KINNISTU DETAILPLANEERING

HARJUMAA RAE VALD VASKIALA KÜLA

Tallinn 2007

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. **SISSEJUHATUS**
2. **DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK**
3. **PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD**
 - 3.1. Asukoht
 - 3.2. Pinnas
 - 3.3. Reljeef ja haljastus
 - 3.4. Hoonestus
 - 3.5. Teed
 - 3.6. Tehnovõrgud
 - 3.7. Kehtivad piirangud
4. **DETAILPLANEERING**
 - 4.1. Üldised põhimõtted
 - 4.2. Elamukrundid
 - 4.3. Vertikaalplaneering
 - 4.4. Inseneritehniline lahendus
 - 4.4.1. Veevarustus
 - 4.4.2. Kanalisatsioon
 - 4.4.3. Tuletõrjevee varustus ja tuleohutusnõuded
 - 4.4.4. Elektrivarustus
 - 4.5. Haljastus ja keskkonnakaitse abinõu
 - 4.6. Liikluskorraldus
5. **RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED**
 - EESTI RADOONIRISKI LEVILA KAART
6. **KURITEGEVUSRIISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD**

LISAD 1: OTSUSED, KOOSKÕLASTUSED, PROTOKOLLID

1. Rae Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta
2. Detailplaneeringu lähtetingimused
3. Leping detailplaneerimise koostamise kohta
4. Väljavõtted Vesiroosi 10B kinnistu dokumentidest
7. **Tehnilised tingimused**
8. Väljavõtted ajalehtedest
10. Kooskõlastused
11. **Kooskõlastuste koondtabel**

LISAD 2: JOONISED,.....

1. Väljavõte RAE VALLA ÜLDPLANEERINGUST
2. Topo- geodeetiline alusplaan M 1:500

DETAILPLANEERINGU JOONISED

1. Situatsiooni skeem M 1:10 000
2. Tugiplaan M 1:1000
3. Detailplaneeringu põhijoonis M 1:500

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on tellijapoolne avaldus ja Rae Vallavalitsuse korraldus 16.01.2007.a. nr 220 detailplaneerimise algatamiseks.

Vastavalt menetluses oleva Rae valla üldplaneeringu tsoneerimis kava kohaselt on planeeritaval alal ette nähtud elamumaa alana.

Antud detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev detailplaneering

Planeerimisseaduse § 22 lg1 ja §23 lg2. Järelvalvet planeeringute koostamise üle ei teostata kui planeeritakse olemasoleval hoonestusalal kuni viis üksikelamu, suvila või aiamaja krunti.

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Rae vallas Vaskjala külas Vesiroosi 10B katastriüksust, **elamumaa sihtotstarbega 4951m²**, katastritunnusega 65301:007:0278.

Detailplaneering on vormistatud topo- geodeetilisele alusplaanile M 1:500 (FIE T. Kirs töö nr G-20-2006 21.09.2006.a.).

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

- Rae valla üldplaneeringuga;
- Rae vallas Vaskjala külas koostatava Kalamäe kinnistu detailplaneeringuga

Projekteerimisel on arvestatud kõiki Eesti Vabariigi kehtivaid projekteerimist ja ehitamist puudutavaid nõudeid ja ettekirjutusi.

2. DETAIPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva elamumaa krundi jaotamine kaheks krundiks ja kehtestada maakasutuse ja ehitustingimused vastavalt planeerimisseadusele. Määrata piirangute kehtestamise vajadused ja ulatused.

Planeeritaval alal moodustatakse 2 ühepereelamu krunti.

Elamumaa jagamine kaheks on tingitud noore väikse lapsega pere finantsolukord.

Võimaldamaks pooleliolev maja lõpuni valmis ehitada ja lapse koolituse peale mõelda.

3. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Asukoht

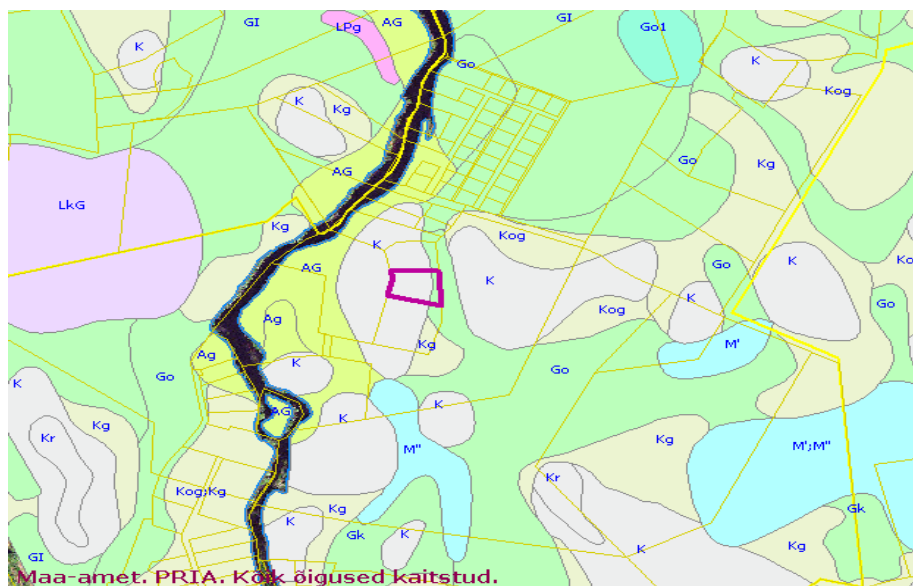
Maa-ala, mille kohta on koostatud käesolev detailplaneering, asub Rae valla Vaskjala küla kesk osas. Kaugus Tallinnast on 16 km.

Maa-ala piirneb eravalduses olevate kinnistutega:

- Vesiroosi 10A kinnistuga (kat. tunnus 65301:007:0101 omanik Helve Pipar);
- Kalamäe kinnistuga (kat. tunnus 65301:007:0157 omanik OÜ Aldiva Kord);
- Vesiroosi 8 kinnistuga (kat. tunnus 65301:007:0009 omanik Tõnis Merjel);
- Vesiroosi 10 kinnistuga (kat. tunnus 65301:007:0100 omanik Anneli Nõlve).

3.2. Pinnas

Planeeritava ala mullastiku struktuuriks on 90% rähkmuld (K) ja 10% leostunud gleimuld (Go) . Mulla lõimis on tugevasti rähkne liivsavi (r_2ls25/r_3ls) ja paeveeriseline saviliiv. Huumushorisoni tüsedus on 20-30cm.



3.3. Reljeef ja haljastus

Planeeritav ala on tasane, väga kerge kallakuga edela-kirde suunas . Kõrguste vahemik 41.11-39-50. Kogu ala on kaetud rohumaaga .

3.4. Hoonestus

Planeeritaval alal asub pooleliolev elamu.



3.5. Teed

Juurdepääs planeeritavale alale kulgeb läbi Kalamäe ja Vesiroosi 10 kinnistute.



3.6. Tehnovõrgud

Planeeritavat ala läbib madalpinge elektrikaabel olemasoleva elamu tarbeks. Puurkaevu 10m hooldustsooniga ja veetrass olemasoleva hoone tarbeks.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal ei asu muinsus- või looduskaitsealuseid objekte. Maa-ala läbivate 0,4kV elektri kaabli 2m servituut. Puurkaevu 10m hooldustsoon



Juurdepääs tulekustutus veele on tagatud Pirita jõe ääres kulgevalt teelt- veevõtukohast.

4. DETAILPLANEERING

4.1. Üldised põhimõtted

Detailplaneeringu eesmärgiks on lahendada maa-ala jaotamine kruntideks ja kehtestada maakasutuse ja ehitustingimused vastavalt planeerimisseadusele. Määrata piirangute kehtestamise vajadused ja ulatused.

Planeeritaval alal moodustatakse 2 ühepereelamu krunti.

4.2. Elamukrundid

Uute hoonete minimaalseks kauguseks krundi piirist on määratud 5m, seega võib püstitada TP3 tulepüsivusastmega hooneid. Täisehituse % olenevalt krundi suurusest on 9 %. Krundil võib paikneda max. 2 eraldiseisvat hoonet, neist üks ühepereelamu. Hoonete rajamisel ja materjali valikul tuleb arvestada hoone sobimisega ümbritsevasse miljöösse. Arvestada tuleb ka ümbritsevatel kruntidel asuvate hoonete viimistlusega ühtse ilme saavutamiseks. Planeeringualale rajatavad hooned peavad olema nii põhiplaanilt kui ka mahult naaberkruntide hoonetele sarnaste gabariitide, katusekuju ja kalletega. Ühel krundil asuv põhihoone ja abihoone arhitektuurne lahendus peavad omavahel kokku sobima. Hooned võib projekteerida max 1+katusekorrus-korrukseliseks, kõrgusega maapinnast kuni 9m. Katusekalle 25-45 kraadi. Abihoone maksimaalne ehitusalune pind võib olla 40m², kõrgusega 4m, korrukselisis 1.

Välisviimistlusvahenditena on eelistatud looduslikud ja võimalikud naturaalsed materjalid, hoonete seinakattematerjalina on lubatud kasutada palki (ümar- või tahutud palki) või palkpaneeli. Vundamendi ehitamisel on lubatud kasutada laudist, betooni, paekivi ja maakivi. Plastikvoodrite kasutamine ei ole lubatud.

Palkseinte peitsimisel tuleb eelistada naturaalseid toone.

Ühele krundile ehitavate hoonete katuste värvi toon peab olema sama.

Aiad rajada ainult 1.5 m .

Krunt nr 1 2176 m²- elamumaa

Krunti läbib 0.4kV el.kaabel, millel on 2m servituut.

Krunt nr 2 2774 m²- elamumaa

Krunti läbivate perspektiivsed vee- ja kanalisatsiooni trassid. Sadevee дренаazi servituut Puurkaevu 10m hooldustsoon.

4.3. Vertikaalplaneering

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast tasasest reljeefist ja maapinna kallakust edela- kirde suunas. Sadeveed juhtida elamutest ja teest eemale, kus need imuvad maasse.

Täpsemalt lahendada vertikaalplaneerimine hoonete ja haljastuse projekti mahus.

4.4. Inseneritehniline lahendus

Elamukrunti läbivate tehnovõrkudega aladele tuleb kehtestada servituut vastavalt maakasutusele ja hoonestusõiguse plaanile, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trassi ehitust ja hooldamist.

4.4.1. Veevarustus.

Planeeritava elamugrupi ööpäevane veevajadus koos kastmisveega $Q = 1.5 \text{ m}^3/\text{d}$

Planeeritava ala veega varustamine olemasolevast puurkaevust. .

Puurkaevu hooldustsooniks on $r=10\text{m}$

4.4.2. Kanalisatsioon.

Planeeritaval alal on elamute juurde ette nähtud reovee kogumine kogumismahutisse. Naaber kinnistu (Kalamäe) detailplaneeringu alale planeeritud vee- ja kanalisatsiooni trassidega ühinetakse pärast nende väljaehitamist.

Detailplaneeringule on kantud perspektiivsed vee- ja kanalisatsiooni trassi asikohad.

4.4.3. Tuletõrjevee varustus ja tuleohutusnõuded

Detailplaneeringu põhijoonisel on kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme. Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele hoonetele eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega.

Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded VV 27.10.2004. a määrus nr 315

§19. Tule naaberehitistele leviku takistamine lg 2 hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad ehitise tulepüsivusklassi arvestades on 8m, sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3;

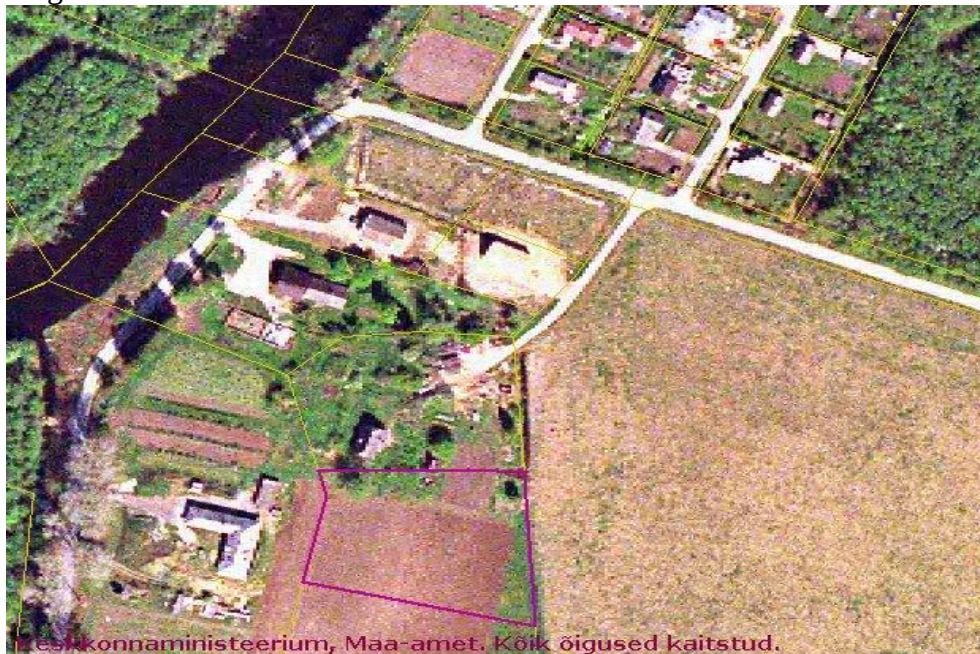
Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 9m.

Hoone maksimaalne korruselisus on 1+katusekorrus.

Elamute tulepüsivusklass on TP3.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud.

Vajalik tulekustutusvesi kvartali väliseks tulekustutuseks $Q=5$ l/s 3 tunni jooksul saadakse planeeritavast alast 85m kaugusel olevast looduslikust veekogust (Pirita jõgi), kus vajalik veekogus on tagatud igal aastaajal. Juurdepääs tulekustutus veele on tagatud Pirita jõe ääres kulgevalt teelt- veevõtukohest.



Tuletõrje veevõtukoht

TULEOHUTUSE ÜLDNÕUDED

Alus: Siseministri 8. septembri 2000. a määrusega nr 55 ([RTL 2000, 99, 1559](#)) jõustunud 08.09.2000 Muudetud järgmiste määrustega (kuupäev/number, avaldamine Riigi Teatajas, jõustumise aeg): 15.07.2004/48 ([RTL 2004, 100, 1599](#)) 30.07.2004

§14. Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja ladustatud materjalile ning tuletõrje-veevõtukohale hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

§15. Objekti territoorium hoitakse alaliselt puhas põlevmaterjali jäätmetest.

Territooriumi puhastamise sageduse kehtestab objekti valdaja. Põlevmaterjali jäätmeid kogutakse ja hoitakse selleks määratud kohas või taaras. Põlevmaterjali taaras hoidmisel selle kaas või kork suletakse. Jäätmete hoiukoht paikneb põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitisest või mis tahes tulepüsivusega ehitise välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 2 m kaugusel.

§16. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab päästetehnika läbisõitu, rajatakse viivitamatult muu läbipääs suletavasse lõiku või seatakse üles ümbersõiduvõimalust näitav viit. Linna või muu tiheasustusega kohas tänava läbisõiduks sulgemisel rohkem kui üheks ööpäevaks informeerib tänava sulgemisloa saanud isik sellest viivitamatult häirekeskust.

4.4.4. Elektrivarustus.

Kavandataivate kruntide elektrivarustus tagatakse Eesti Energiaga sõlmitava liitumislepinguga vastavalt Eesti Energia tehnilistele tingimustele nr 111282 01.03.2007 Vastavalt Tehnilistele Tingimustele on detailplaneeringuga ette nähtud uue eramu koormuse ühendamine "Supluse" alajaama 0,4 kV õhuliini krundi piiril asuvale mastile. Peale kinnistu jagamist kaheks elamumaaks näha ette olemasoleva Vesiroosi 10B liitumiskilbi kõrvale täiendav liitumiskilp arvestussüsteemi ja liitumispunkti kaitsmega.

4.5. Haljastus ja keskkonnakaitseline abinõu

Kõrghaljastuse rajamisel arvestada, et krundi iga 200m² kohta istutada vähemalt üks puu täiskasvanukõrgusega min. 7m.

Täpsemalt lahendada kruntide haljastus, sissesõiduteed, parkimine, piirded, prügikonteinerite paigaldus jne. iga hoone ja haljastuse projekti mahus.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad.

Detailplaneeringuga kavandata ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik majandus-reoveed juhitakse isevoolselt reoveemahutisse.

Krundi valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate tahkete jäätmete kogumine prügikonteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Äraveo osas tuleb sõlmida leping mõne seda teenust pakkuva firmaga.

Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piires.

4.6. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale kulgeb läbi Kalamäe ja Vesiroosi 10 kinnistute.

Juurdepääsuks läbi Vesiroosi 10 kinnistu on sõlmitud servituudi leping.

Parkimisalad on planeeritud kruntide territooriumitel.

5 RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekrausa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Kuigi õhu radioaktiivsusest moodustab peamise osa maapinnast õhku difundeeruv radoon, eraldub radoon korteriõhku enamasti veest (kui kasutatakse põhjavett). Keskmine radoonisisaldus vannitubade õhus on Soomes tehtud mõõtmiste järgi 150 Bq/m³, tõuseb pärast duši avamist 7-8 minuti jooksul kuni 3500 Bq/m³ ning on paarkümmend minutit pärast duši sulgemist suletud ukse ja ventilatsioonita vannitoas kuni 5500 Bq/m³ (on mõõdetud 8500 Bq/m³ ja üle sellegi). Köögiõhk võib sisaldada radooni kuni 3000 Bq/m³ (vett võetakse kraanist, nõudepesu- ja pesupesemismasinasse). Samal ajal ei pruugi elutubades olla radooni üle 200 Bq/m.

Peamine radoonileke keldrita majade eluruumidesse toimub põrand ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kandvate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektri kaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandas; radooni võib sisaldada majapidamisvesi, puurkaevud, ehitusmaterjalid.

Radoonist tulenev terviserisk

Peamine radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Seda tõestavad nii epidemioloogilised uuringud inimeste hulgas kui ka katselised uuringud loomadel. Radoon ja tema tütarproduktid sattuvad organitesse sissehingatava õhuga. Organismis jätkub nii gaasilise radooni kui sinna aerosoolidele kinnitunud sattunud radooni tütarproduktide spontaanne radioaktiivne lagunemine. Euroopa riikides peetakse radooni suitsetamise järel kopsuvähi riskitegurina teisel kohal olevaks. Sõltuvalt radoonist tulenevast kiirgusdoosist ja sellele eksponeeritud elanikkonna hulgast hinnatakse radoonist põhjustatud kopsuvähijuhtude arvuks Rootsis 300–1500 ja Soomes 200–600, Eestis esialgsel hinnangutel 100–120 juhtu aastas. On selge, et radoonisisalduse tõustes suureneb ka kopsuvähiriski tase.

Joonisel 3 on kujutatud kopsuvähki haigestumise risk seoses radoonist tuleneva kiirguse ja suitsetamisega. Kui suitsetada päevas üks pakk sigarette, suureneb (Maailma Tervishoiuorganisatsiooni Euroopa Regionaalbüroo teabematerjali põhjal) kopsuvähki haigestumise risk 10–20 korda. Suitsetamine muudab radooniprobleemi oluliselt hullemaks, sest suitsu enda mõjule lisanduvad suitsuosakestele kinnitunud radooni tütarproduktide emiteeritud kiirgus ja radoonist tulenev kiirgus. Sama kehtib ka passiivse suitsetamise korral. Seega on lihtsaim abinõu radoonist tuleneva terviseriski vähendamiseks suitsetamise piiramine.

Õnneks on radoonisaastest vabanemine teadlaste kinnitusel suhteliselt lihtne. Kõige paremini aitab radooni vähendamiseks tuulutamine. Radoonist lahtisaamiseks tuleb kogu maja tuulutada iga päev vähemalt tund aega. Majasse kogunenud gaas lahkub sealt tuuletõmbusega kergesti. Hoone vundamendi alla rajada tuulutustorustik. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta.

Eesti projekteerimisnormides (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud 200 Bq/m³.

Hoonete projekteerimisel tuleb tugineda euronormidele, mis ühtib Eesti Standardiga EVS 840:2003 “Radooniohutu hoone projekteerimine”.

Vesiroosi 10B kinnistu detailplaneeringu ala asub Eesti radooniriski kaardi andmetele normaalse radoonisisaldusega pinnase alal.

Lisatud väljavõtte Eesti radooniriski levilate kaardist 2004 (koostajad Eesti Geoloogiakeskus, Rootsi Kiirguskaitse Instituut, Rootsi Geoloogiateenistus).

6 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVID ABINÕUD.

Kodanike elukvaliteedi oluliselt määrav igapäevane julgeolek on seotud erinevate ruumiliste ja sotsiaalsete aspektidega, mis on võimalik juhtida läbi keskkonna planeerimise ja arhitektuursete lahenduste.

Igasugune turvalisuse tagamine on võimatu ilma koostöövõrgustikuga, mille positiivseks näiteks on naabrivalve.

Täiendavalt on igal majal võimalus sõlmida leping turvateenuseid osutuva firmaga.

Ühes patrullipiirkonnas olevatele majadele tuleks nähtavasse kohta paigutada kleepsud, mis annavad võõrale teada, et maja valvatakse.

Inimene, kes hoolib oma kodust ja varast ega taha langeda kuriteo ohvriks:

- Mõtleb kodu turvalisusele juba ehitust kavandades ning planeerib ehituse eelarvesse sisse häiresüsteemi paigaldamise.
Häiresüsteem tuleks paigaldada firmal, kelle valve alla tulevikus kavatsetakse oma kodu anda.
Valvesüsteemi peaksid kuuluma ka tuletõrjesignalisatsiooni andurid.
- Peab võimalusel suurt koera
- Paigaldab turvalukkudega turvauksed
- Hoiab autot kindla lukustusega garaazis
- Hoolitseb selle eest, et maja ümbrus oleks valgustatud jne.

Detailplaneeringu autor: Taimi Kirs