

RAADIOJAAMA TEE 6 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Ülejõe küla, Rae vald, Harjumaa

Töö nr DP 2012/2



Tellija: Rae Vallavalitsus

Aadress: Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaa
Tel: + 372 6056750
e-mail: info@rae.ee

Huivatud isikud: Elina Paemre ja Sirje Soosaar

Aadress: J. Poska 7-8, Tallinn 10126
Luha 4-12, Tartu linn 50703
Tel: + 372 53 440 728; + 372 5072071
e-mail: elina.paemre@smit.ee; ssoosaar@hotmail.ee

Projekteerija: Projekteerimisbüroo Dialoog OÜ

Registrikood: 11297115
Aadress: Laki tn 14a, Tallinn 10621
GSM: + 372 53 486 031
e-mail: info@pbdialoog.ee, rait.tamm@pbdialoog.ee

I	MENETLUSDOKUMENDID	3
II	SELETUSKIRI	4
1.	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid	4
2.	Olemasolev olukord	5
3.	Kontakvööndi analüüs	6
4.	Planeeringulahendus.....	7
4.1.	Üldosa.....	7
4.2.	Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad.....	8
4.3.	Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele	8
5.	Harju maakonna teemaplaneering ja Rae valla üldplaneering	9
5.1.	Harju maakonnaplaneering.....	9
5.2.	Kehtiv Rae valla üldplaneering.....	9
5.3.	Menetluses olev Rae valla üldplaneering	10
5.4.	Menetletava üldplaneeringu muutmine	12
6.	Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus	14
6.1.	Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund.....	14
6.2.	Olemasolev haljastus	15
6.3.	Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine	15
6.4.	Radoon.....	15
7.	Jäätmekäitlus ja heakord.....	16
8.	Liikluskorraldus ja parkimine.....	16
8.1.	Liikluslahendus.....	16
8.2.	Parkimine	17
9.	Tehnovõrgud	17
9.1.	Elektrivarustus	17
9.1.1.	Sidevarustus.....	17
9.2.	Vee- ja kanalisatsiooni lahendus.....	18
9.2.1.	Veevarustus.....	18
9.2.2.	Tuletõrjerveevarustus.....	18
9.2.3.	Kanalisatsioon.....	19
9.3.	Sadevesi	19
9.4.	Soojavarustus.....	19
10.	Tuleohutuse tagamine.....	19
11.	Kuritegevuse ennetamine	19
12.	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	20
III	LISAD	
1.	Kinnisturegistri väljavõte;	
2.	Fotod olemasolevast olukorrast.	
IV	JOONISED	
1.	Situatsiooniskeem	
2.	Kontakvööndi analüüsiskeem / üldplaneeringu väljavõte	
3.	Tugiplaan	
4.	Põhijoonis	
5.	Tehnovõrkude koondplaan	
6.	Illustratiivne skeem	
VI	TEHNILISED TINGIMUSED	
VII	KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	

I MENETLUSDOKUMENDID

1.	Elina Paemre taotlus detailplaneeringu algamiseks Raadiojaama tee 6 kinnistul, Ülejõe külas.	03.oktoober 2011
2.	Detailplaneeringu algamise ettepanek	2011
3.	Rae Vallavalitsuse otsus Raadiojaama tee 6 kinnistu detailplaneeringu algamisest	02.11.2011 nr 6-2/7661
4.	Leping detailplaneeringu rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks	22.08.2012
5.	Raadiojaama tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algamine ja lähteseisukohtade kinnitamine	28.august 2012 nr 829
6.	Ülejõe küla Raadiojaama tee 6 kinnisdu ja lähiala detailplaneeringu algamisest informeerimine	29.08.2012 nr 6-1/6375
7.	Väljavõte ajalehe teatisest	September 2012 Ajaleht „Rae Sõnumid“

II SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 10.02.2009 määrusega nr 108 vastu võetud Rae valla ehitusmäärus ja Rae vallavalitsuse 02.11.2011 nr 6-2/7661 detailplaneeringu algatamisest.

Detailplaneeringu lähtematerjalid:

- * Rae valla üldplaneering (1993);
- * Rae valla menetletav üldplaneering (vastu võetud 16.11.2010);
- * Üleriigiline planeering Eesti 2010 (Siseministeerium, <http://www.siseministeerium.ee/8169>);
- * Harju maakonna teemaplaneering;
- * Rae valla ehitusmäärus (kehtib alates 01.03.2009);
- * Hea ehitustava;
- * Planeerimisseadus;
- * Looduskaitseadus;
- * Katastriüksuse plaan;
- * EPN 12.3/ ET-1 0110-0344 „Radooniohutu hoone projekteerimine“;
- * Rae valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Rae Vallavolikogu 30.05.2000.a määrusega nr 19);
- * Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2008-2020;
- * Vabariigi Valitsuse 24.jaanuar 1995.a määrusega nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused“;
- * Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- * Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- * Siseministri 08.09.2000 määrus nr 55 „Tuleohutuse üldnõuded“;
- * Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- * Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- * Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- * Eesti Standard EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus; Tuletõrje veevarustus;

Rae valla Ülejõe küla Raadiojaama tee 6 kinnistu detailplaneeringu topo-geodeetilised uurimistööd on teostatud Sirkel & Mall Geodeesia OÜ poolt. Mõõdistamistööd on tehtud kooskõlas nõuetega „Projekteerimise geodeetilised uurimistööd M 1:500 – 1:2000“ ja Majandus- ja kommunikatsiooniministri 27. august 2007.a. määrusega nr 70 vastu võetud „Ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste uurimistööde tegemise kord“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbeline kinnistu üheks elumumaa sihtotstarbeliseks kinnistuks ja üheks maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kinnistuks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuga lahendatakse juurdepääs planeeritavale alale, tehnovõrkude varustus ning määratakse keskkonnakaitse abinõud. Planeeringuga tehakse ettepanek ranna või kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud elumumaa juhtotstarve.

2. Olemasolev olukord

Vaata situatsiooniskeemi leht nr 1 ja tugiplaani leht nr 3.

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Ülejõe külas. Maaüksus piirneb idast Pirita jõega, läänest avalikus kasutuses oleva Raadiojaama teega ning lõunast ja põhjast olemasolevate jõeäärsete elamumaa kinnistutega. Planeeritavat maa-ala ümbritsevad peamiselt elamumaa krundid.

Kinnistu on olnud kasutuses Põhja-Eesti Päästkeskuse poolt tuletõrjeveevõtu kohana. Aastast 2011 on krundi Raadiojaama teepoolsesse serva rajatud uus tuletõrjeveevõtu hüdrant, mille tulemusel olemasolev puurkaev on jäänud veevõtukoha funktsioonita.

Planeeritava maa-ala kinnistu tabel:

Aadress	Pindala m ²	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Kaasomanikud
Raadiojaama tee 6	8257	13648402	65301:011:0227	Maatulundusmaa	Elina Paemre Sirje Soosaar

Maa-ala on hoonestamata.

Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt avalikus kasutuses olevalt Raadiojaama teelt.

Maa-ala on langusega Pirita jõe suunas ja valdavalt on kaetud kõrghaljastusega (põhja- ja idapoolsemad alad).

Tehnovõrkude kitsenduseks on sidekaabli kaitsevöönd. Kuna kinnistut läbib ka Pirita jõgi, siis sellest tulenevalt on kitsendusteks jõe kallastada 4m, jõe veekaitsevöönd 10m, jõe ehituskeeluvöönd 50m, Pirita jõe piiranguvöönd 100m. samuti seab kitsenduse Raadiojaama tee kaitsevöönd 10m, sidetrass kaitsevöönd 2m liini teljest, maaparanduskraavi kaitsevöönd 1m servast ja III kategooria kaitsealune liik *Cobitis Taenia*.

Kinnistul puuduvad vee- ja kanalisatsiooni trassid. Elektrivarustus on amortiseerunud.

Seadusjärgsete kitsenduste alused on vastavalt veeseadus, looduskaitseadus, majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määruse nr 19 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”.

Servituudid (sh realservituudid) planeeritaval maa-alal puuduvad.

Planeeritaval maa-alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

3. Kontaktvööndi analüüs

Käsitleva planeeringuala kontaktvööndi analüüsi vaata ka jooniselt „Kontaktvööndi analüüsiskeem“ leht 2, millel on graafiliselt iseloomustatud Raadiojaama tee 6 kinnistu detailplaneeringu lähipiirkonda.

Planeeringuala ümbritsevad nii hoonestamata kui hoonestatud elamumaad, maatulundusmaad, ärimaa ja elamu-ärimaa. Pirita jõest lääne pool on ühiskondlike ehitiste maad (Kingu tänaval).

Põhjapoolsesse ossa (ca 80 meetri kaugusele) ja üle Pirita jõe idapoolsesse ossa jääb lähim ja suurim elumupiirkond, mis on enamjaolt tiheasustusala. Planeeritavast alast lõunapoole jäävad elamumaa krundid. Tegemist on vanade hoonetega, viilkatusega (kaldega ca 40°), lihtkrohv- ja puitlaudisega fassaadidega ning maksimaalselt 2-korruselised. Raadiojaama tee 4a (piirinaaber) kinnistul asub ehitisregistri kohaselt 1-korruseline saun.

Planeeringuala läheduses on kehtestatud 3 detailplaneeringut:

1. Jõe tn 13a kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 21.07.2010 korraldusega nr 568, planeeringu on koostanud KMK Stúdio OÜ, töö nr 1008;
2. Jõe tn 9 kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 30.08.2011 korraldusega nr 745, planeeringu on koostanud Optimal Projekt OÜ, töö nr 119;
3. Jõe 36 kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 16.02.2010 korraldusega nr 114, planeeringu on koostanud Stúdio Beeta OÜ, töö nr 13B-2009;
4. Jaaniantsu kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 18.09.2012 korraldusega nr 940, planeeringu on koostanud Maaplaneeringud OÜ, töö nr 337-11.

Hoonestustihendus varieerub kehtestatud ja vastu võetud planeeringute vahel 0,09-0,26. Raadiojaama tee 6 kinnistu hoonestustihedus on 0,17. Kavandatud hoonestus antud kinnistul sobib oma hoonestuse tiheduse poolest vägagi antud ümbruskonda.

Liiklus Raadiojaama tee 6 kinnistule kulgeb mööda olemasolevat Raadiojaama teed. Juurdepääs Raadiojaama tee 6 kinnistule on kavandatud Raadiojaama teelt.

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud juba olemasoleva ümberkaudse elumupiirkonna hoonestusstiili ja hoonestuslaadiga. Kavandatud elamualas ei kaasne võimalikke ohtlikke mõjusid ümbritsevale alale.

Arvestades eelpool kirjeldatud piirkonda, liikluslahendust, kehtestatud ja vastu võetud detailplaneeringuid, on Raadiojaama tee 6 kinnistule planeeritud ühepereelamu asukoht sobilik.

4. Planeeringulahendus

4.1. Üldosa

Detailplaneeringuga on 8257 m² suurune Raadiojaama tee 6 kinnistu ette nähtud jagada üheks elumumaa sihtotstarbega krundiks üksikelamu ja kahe abihoone rajamiseks ja üheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks. Detailplaneeringuga kavandatakse maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine elumumaaks ja maatulundusmaaks.

Raadiojaama tee 6 kinnistu on sobilik elumumaaks, kuna on maanteelt hea ligipääsetavusega, asub elumupiirkonna keskel ning looduskaunis kohas Pirita jõe vahetus läheduses.

Uute hoonestusalade kohavalikul on arvestatud Rae valla ehitusmäärusest tulenevate piirangutega, Pirita jõest tulenevate piirangutega (veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd) ning samuti olemasoleva haljastusega.

Hoone rajamisega ei kaasne olulisi muudatusi jõearsele alale maapinda ei tõsteta.

Krunt positsiooniga 1 on planeeritud 100% elumumaaks. Krundi pindala on 2615 m², maksimaalselt on lubatud kaks korrust. Kavandatava hoonestuse ehitusaluseks pinnaks on maksimaalselt 170 m². Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast on 8,0 m, absoluutkõrgus 34.60 meetrit. Abihoonete maksimaalseks kõrguseks on määratud 5,0 m ja ehitusaluseks pinnaks kokku 40 m².

Krunt positsiooniga 2 on kavandatud 100 % maatulundusmaaks. Krundi pindala on 5642 m². Krundil säilitatakse olemasolev olukord. Planeeritud maatulundusmaa krundile on antud juurdepääs. Ligipääs kallasrajale on lahendatud läbi maatulundusmaa krundi.

Elamute mahu valikul on lähtutud Rae vallas asuvate hoonete kõrgusest, kui ka Rae valla ehitusmääruse ja üldplaneeringu ettekirjutustest. Krundile ettenähtud põhihoone maksimaalseks kõrguseks maapinnast on planeeritud 8,0 meetrit. Krundile on lubatud lisaks põhihoonele ehitada ka kaks abihoonet kõrgusega 5m. Hoonete suletud brutopinnaks on kokku ette nähtud 270 m². Hoonete (ühe põhihoone ja kahe abihoone) planeerimise juures on tähelepanu pööratud hoonete paigutusel tekkiva keskkonna maksimaalsele tarbimisväärtusele, kui ka arvestatud ilmakaartega. Autode parkimine on täielikult ette nähtud omal krundil, 2 väljas, 1 hoones sees, kokku on parkimiskohtade arvuks kavandatud 3. Parkimiskohtade täpne asukoht antakse ehitusprojekti staadiumis.

Käesoleva planeeringuga välja pakutud hoonete paigutamise viis on tingitud kohalikest looduslikest tingimustest. Detailplaneeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne planeeringualal reljeefi muutmist.

Kavandatud planeeringu hoonete paigutus võimaldab võimalikul suurel määral säilitada olemasolevat haljastust. Olemasolevasse teepoolsesse ossa on kavandatud kõrghaljastust, mis peavad olema teelt tulevate mõjutuste suhtes vastupidavad; õhu- ja pinnasesaastekindlad ning piisavalt madalad, et mitte piirata planeeringualast väljasõidul nähtavust Raadiojaama teele kuid samas ka piisavalt kõrged, et summutada perspektiivset liikluse müra ja saastet. Olemasolevat haljastust on säilitatud maksimaalselt.

Juurdepääs planeeritavale alale on detailplaneeringuga lahendatud Raadiojaama teelt.

Raadiojaama tee 6 kinnistu detailplaneering on kehtivat ja ka menetlevat üldplaneeringut muutev, tehes ettepaneku Pirita jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks 37 meetrile.

Olemasolev tuletõrje veevõtukoht tamponeeritakse. Vajalik tuletõrjevesi saadaks Raadiojaama tee ääres olevast hüdrandist.

Detailplaneeringus ei nähta ette olemasoleva pinnase tõstmist või reljeefi muutmist. Olemasolev reljeef jääb samaks.

4.2. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad

Krundi ehitusõigusega määratakse:

1. planeeritud krundi kasutamise sihtotstarvet;
2. hoonete suurim lubatud arv krundil;
3. hoonete suurim lubatud kõrgus;
4. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Pos nr	Hoone ehitus-alune pind (m ²) maapealne	Max. hoone korruselisus ja kõrgus (m) elamu, abihoone	Hoonete suurim lubatud arv krundil*	Maa sihtotstarve ja osakaalu % katastriüksuse liigi järgi	Maa sihtotstarbe % DP liigi järgi
1	170	2 / 8,0 1/5,0	1ÜP 2A	E 100	EP 100
2	-	-	-	M 100	MP 100

*ÜP - 1 ühepereelamu, A - 2 abihoonet

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele (ET-10109-0235 Ehitiste tuleohutus).

4.3. Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele

Hoonete projekteerimisel tuleb kasutada Rae vallas välja kujunenud elamuhoonetele iseloomulikke ja sobivaid ehitusmaterjale ja stiili.

Krundi piirde kõrgus on maksimaalselt kuni H=1,5 m. Planeeritaval territooriumil ei tohiks hekitaimedena kasutada mürgiseid taimeliike ega puid. Soovitav on eluhoone ja abihoone läheduses kavandada ühtne piire. Täpsem piirete asukoht ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektiga. Katuse harja suund peab olema paralleelne olemasoleva teega.

Kruntide pos 1, 4, 5 olulisemad arhitektuurinõuded on:

- Hoonestusviis: lahtine;
- Hoonete katuse kalle: 15-40°;
- Hoonetel kasutatavate põhiliste välisviimistlusmaterjalide loetelu: krohv, klaas, puit, vähesel määral betoon, kusjuures korraga kombineerida mitte üle kolme materjali. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Abihoone ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga.
- Hoonete sokli kõrguseks lugeda min 0,3 m;

- Piirdeaed: on keelatud kasutada kõrgeid massiivseid vundamendil kivi – ja plankaedu. Maksimaalne piirde kõrgus 1,5 meetrit, puidust lattaed;
- Hoonete suurim lubatud korruselisus: kuni 2 korrust;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast: maksimaalselt 8,0 m;
- Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav.

5. Harju maakonna teemaplaneering ja Rae valla üldplaneering

5.1. Harju maakonnaplaneering

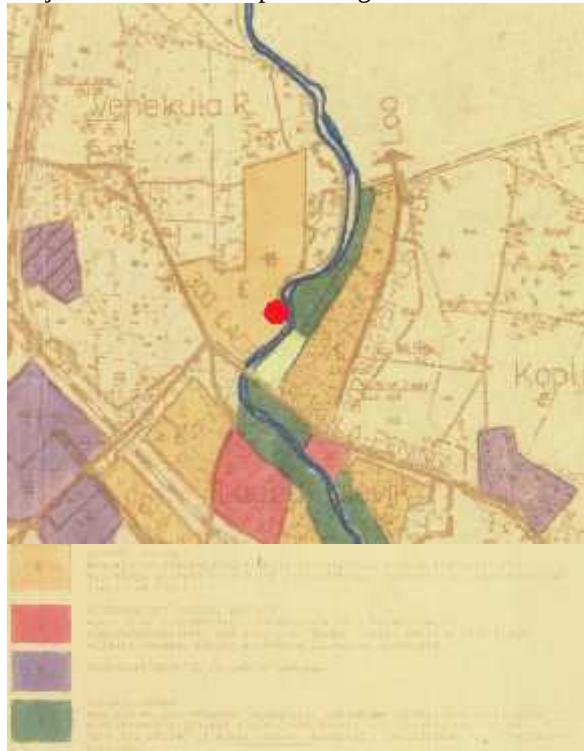
Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kehtestatud maavanema 11.märts 2003 korraldusega nr 356-k ei sea kitsendusi planeeritavale alale.

Väljavõte Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (planeeritav ala tähistatud punase täpiga)



5.2. Kehtiv Rae valla üldplaneering

Kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritav maa-ala kavandatud elamumaaks. Üldplaneeringuga määratletud elamumaa – maa-ala on planeeritud elamute ehitamiseks. Lisaks elamutele võib maa-alale ehitada ka elamist mittehäirivaid töökohti, väiksed töökojad, kauplused jms.



Detailplaneeringu eskiislahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsiooniga, kus piirkond on ette nähtud elamumaaks. Detailplaneeringu eskiislahendus muudab üldplaneeringut Pirita jõe ehituskeeluvööndi osas – planeeringulahendusega on tehtud ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit 50 meetrilt 37 meetrile.

5.3. Menetluses olev Rae valla üldplaneering

Menetletava Rae valla üldplaneeringu järgselt on alal head arengueeldused linnalähiste elamualade kujundamiseks – Lagedi raudteejaam ühistranspordiühendusena ja Pirita jõgi atraktiivse elu- ja puhkekeskkonna loojana.

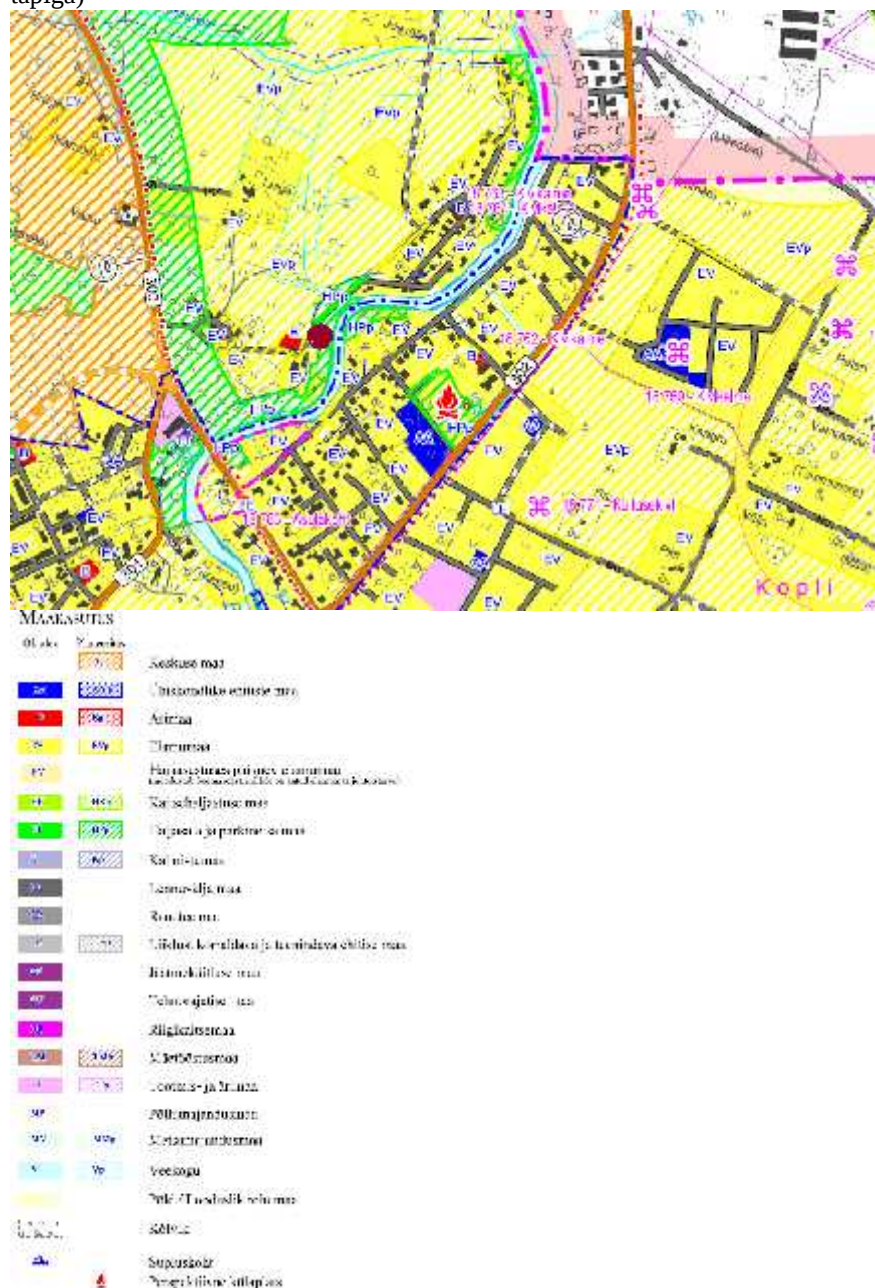
Elamumaa planeerimisel tuleb järgida järgmisi tingimusi:

- Minimaalne lubatud õuemaa suuruseks on 0,2 ha ja maksimaalseks suuruseks 1 ha;
- Min krundi suurus 2000 m²;
- Krundi täisehituse % maksimaalselt 10-15 %;
- Kõrgus ja korruselisus ühepereelamutel – 2 korrust ja 8m, abihooneid kuni 2 ehitusaluse pinnaga 80 m² kõrgusega 5m;
- Katusekalle ühepereelamutel 15-40 kraadi;
- Piirded puidust lattaed, kinnistute vahele võrkpiire kuni 1,5 m;
- Materjali käsitluses järgida kontaktvööndi üldist lahendust.

Ülal toodud tingimustega on käesolevas planeeringulahenduses arvestatud.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud üks ühepereelamu krunt ja üks maatulundusmaa krunt.

Väljavõte Rae valla menetletavast üldplaneeringu maakasutuse kaardilt (planeeritav ala tähistatud punase täpiga)



Detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev. Nimelt, detailplaneeringu eskiislahendus teeb ettepaneku ehituskeeluvööndi vähendamiseks 37 meetrile. Pirita jõe ehituskeeluvöönd on 50 meetrit.

Planeeringus kavandatud elumumaakrundi suurus on Raadiojaama tee 6 kinnistul 2615 m² ja maatulundusmaa krundi suurus on 5642 m². Maksimaalne krundi täisehituseprotsent kavandatud lahenduses on 5,3 %. Olemasolev kõrghaljastus on planeeringus säilitatud oluliselt rohkem kui 70 % ulatuses. Kuna olemasolevat haljastust on säilitatud planeeringu lahenduse koostamisel maksimaalselt ning olemasolev haljastus on ainult mõningate puudegruppidega, siis ühtlustamiseks krundi haljastust, on vajalik kõrghaljastust ja madalhaljastust juurde kavandada.

Kavandatav planeeringulahendus ei jää rohevõrgustiku tuumalasse ega selle lähedusse.

5.4. Menetletava üldplaneeringu muutmine

Üldplaneeringust tulenev elamumaamaa sihtotstarve annab võimaluse arendada antud piirkonnas elamuehitust. Raadiojaama tee, millega planeeringuala külgneb, ei ole väga suure liikluskõormusega maantee, heitgaaside hulk ja müra planeeritud hoonestusteni mõjutajatena on väga minimaalsed.

Planeeringuala ida-kirde-kagu ossa jäävad kehtestatud ja vastu võetud detailplaneeringud. Raadiojaama tee 6 kinnistu detailplaneeringuga kavandatud krundi sihtotstarbe liikide jaotus ja hoonestusalade suurused on sarnased kehtestatud ja vastu võetud detailplaneeringutele (vt joonis „Kontaktvööndi analüüsiskeem“, leht 2). Asukoht on elamufunktsiooni kavandamiseks logistiliselt igati sobiv, kuna asub küllaltki liigeldava tee ääres – Raadiojaama tee. Raadiojaama tee 6 krundi suurus on 0,82 ha, mis on sarnane ümberkaudsete kruntide suurusega. Hoonete mahud järgivad kehtestatud ja vastu võetud detailplaneeringute ja olemasoleva hoonestuse mahtusid. Kavandatud põhihoone kõrgus max 8,0 ning abihoonetel 5,0 m on samuti piirkonna eluhoonete puhul sobilik. Tegemist on väikesemahulise elamuga ning väikesearvulise majapidamisega, mis keskkonnakaitselisest seisukohast ei mõjuta lähiala ja ümbruses asuvaid looduslikke ning kaitstavaid alasid negatiivselt. Kõrghaljastus ja rohualad säilivad 70 % ulatuses. Antud planeeringus kasutatakse elamu rajamiseks ainult krundi edelapoolset osa. Ülejäänud vaba ala on mõeldud loodusliku maana. Piire on ette nähtud ainult 17 m kaugusele hoonestusalast. Antud piirde kaugus hoonestusalast on piisav, et tagada minimaalne õuema suurus 0,2 ha. Tagatud on ka juurdepääs Pirita jõe kallasrajale, selleks on planeeritavale krundile ette nähtud kallasraja juurdepääsutee.

Looduskaitseseaduse § 38 lg 1 p 4 kohaselt on üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, mille hulka kuulub ka Pirita jõgi – ehituskeeluvöönd 50 meetrit.

Looduskaitseseaduse § 38 lg 4 punktis 1¹ sätestatud erisus antud planeeringualal ei kohaldu, kuna planeeritava ala naaberkinnistute ehitiste baasil ei moodustu üheselt mõistetavat konkreetset ehitusjoont, mis võimaldaks erandi rakendamist.

Raadiojaama tee 6 kinnistu põhja- ja lõunapoolsete piirinaabrite hoonestus, ehitisregistrisse kantud elamu ja abihooned, asuvad jõe kaldast 5-16 m kaugusel. Vaata alljärgnevat maa-ameti kaardiregistri väljavõtet.

§ 34. Ranna ja kalda kaitse eesmärk

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Detailplaneeringus on kavandatud Pirita jõe kalda äärde 4 m kallasrada, millega on antud vaba liikumine ümberkaudsetele elanikele ja samas ka loomadele.

Looduskoosluste säilitamine on planeeringus kindlalt tagatud. Selleks ei ole kavandatud Pirita jõe kalda äärde ehitisi ega rajatisi, mis segaksid looduskoosluste säilitamise. Inimtegevusele kahjulike tegevusi ei ole antud planeeringus kavandatud.

§ 40. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine

(1) Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Planeeringuga on tehtud ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks 37 meetrile. Selleks on arvestatud Pirita jõe kalda kaitse eesmärgi, lähtutud taimestikust, reljeefist ja kõlvikutest. Kavandatud hoone jääb Pirita jõest 37 meetri kaugusele. Planeeritud õuealaks on kavandatud 2615 m², mis on piiratud piirdega. Õueala jääb piirama krundi kaugu poolses osas olemasolev kuuse hekk.



Kinnistul, Radiojaama tee 4a asub ehitisregistri andmete alusel õigusliku alusega hoone, saun. Jõest on asub ehitise ca 13 m kaugusel. Ehitisregistri number on 116045449. Ehitise ehitisealuseks pinnaks on määratud 31 m². Ehitiseni on rajatud lokaalse vee- ja kanalisatsiooni trass, elekter pingega 220V. Antud ehitise kasutamise otstarbeks on määratud ilu- ja isikuteenust osutava ettevõtte hooneks, nagu näiteks juuksuritöökoja, solaarium ja saun.

Raadiojaama tee 4 kinnistul asub ehitisregistri andmete alusel õigusliku alusega hoone, elamu koos kuuriga. Ehitisregistri number elamul on 116034370 ja kuuril 116034372. Kuur oma 116 m² ehitisealuse pinnaga asub Pirita jõest ca 40 m kaugusel. Seega antud ehitise asub Pirita jõe ehituskeeluvööndis.

Jõe tn 9 kinnistul asuvad ehitisregistri andmete alusel õigusliku alusega hooned – elamu (116040580), majandushoone (116040581), toidukauplus (120252593), kasvuhoone (220411769). Elamule on ette nähtud ehitisealune pind 99 m², majandushoonele 60 m², toidukauplusele 31,2 m² ja kasvuhoonele 20 m². Elamuhooned asub Pirita jõest ca 10 m kaugusel. Kaldale kõige lähemal asub kasvuhoone, 5 m jõe kaldast.

Arvestades eelpool nimetatud kinnistute hoonete asukohti jõe kaldast on väikse mahulise ühepereelamu rajamine Raadiojaama tee 6 kinnistule põhjendatud koos ehituskeeluvööndi vähendamise 37 meetrini.

Antud detailplaneeringu eskiislahenduses on hoonestusala planeeritud 37 m kaugusele Pirita jõest. Samuti on ära näidatud juurdepääs kallasrajale Pirita jõe ääres (4m). Ehituskeeluvööndi piir järgib väga täpselt kavandatud hoonestusala joont.

Looduskaitseseaduse § 40 lõigete 1 ja 3 kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest Keskkonnaameti nõusolekul.

Kokkuvõttes, ei mõjuta planeeritavad hooned vahetus läheduses olevat Pirita jõge kui kaitstavat objekti negatiivselt, kuna hoonestusala ja Pirita jõge eraldavad olemasolev kõrghaljastus ja reljeef. Hooned (elahoone ja kaks abihoonet) on planeeritud Raadiojaama

tee äärde ja olemasolevast Pirita jõest kaugemale. Hooneid ümbritseb olemasolev ja kavandatav kõrghaljastus.

Arvestades kõiki eeltoodud aspekte, on kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendatud.

Antud lahendusega üldplaneeringu tekstilises osas muudatusi kaasa ei too. Üldplaneeringu järgselt on antud ala elamumaa.

Valdavalt on menetletav üldplaneering ette näinud haljasala ja parkmetsa maa, kus on üldplaneeringuga määratletud tingimustel rohelised alad, mis täidavad nii vabaõhu puhkekoha kui ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni. Detailplaneeringus suurem osa kavandatavast alast on planeeritud maatulundusmaaks, millega on säilitatud osaliselt haljasala ja parkmetsa maa.

Planeeringus on näidatud juurdepääs kallasrajale. Elamuala on piiratud hoonestusalast 17 m kauguselt piirdega, ülejäänud ala on jäetud vabaks.

Sellest tulenevalt ei too detailplaneeringuga kavandatud kaasa muudatusi ka üldplaneeringu kaardi osas.

6. Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus

6.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund

Detailplaneeringuga hoonetekompleksi kavandamine krundi ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi oluliselt ei mõjuta, kuna keskkonda ohustavat tootmist alale kavandatud ei ole.

Detailplaneeringu alal kasvab võõrliik Sosnovski karuputk, mis vajab igaaastast mürgitamist ja vajadusel õisikute korjamist. Siiamaani teostas alal karuputke tõrjet Rae Vallavalitsus.

Inimeste, eriti laste jaoks on karuputk ohtlik: kokkupuude taime mahlaga kutsub esile tugeva ekseemilaadse lööbe, mis sarnaneb suurtele põletusvillidele. Päikesepaiste võimendab lööbe ägedust. Kui karuputke mahl on nahale sattunud, tuleks nahka kiiresti pesta, võimalusel kasutada seepi. Päikesepaistet tuleks vältida. Karuputke mahlaga kokku puutunud naha rakud surevad, hävib ka nahaalune kude. Haavade paranemine võtab kaua (kuni poolteist aastat) aega, villid kipuvad mädanema ja nendest jäävad inetud armid. Putk võib ka läbi riiete kõrvetada.

Putke tõrjumiseks on 3 meetodit: juurte läbilõikamine/väljakaevamine, niitmine ja mürgitamine. Õisikute eemaldamine enne seemnete valmimist aitab samuti taime levikut piirata. Tõrjet tuleb korrata 2-3 korda suve jooksul. Alustada tuleb kevadel, kui esimesed võsud tärkavad. Esimene aasta on kõige töömahukam.

Õisikute ärakorjamine. Õisikute ärakorjamine on karuputke hävitamisel esimene samm sellega peatatakse taime edasine levik. Eemaldatud õisikud tuleb põletada.

Juurte läbilõikamine või väljakaevamine. Kevadel kaevatakse taimed välja või lõigatakse juured läbi. Juur tuleb terava labidaga allpool varreks üleminekut läbi lõigata, õisikud ära korjata, taimed hävitada.

Niitmine. Esimest korda niidetakse siis, kui taimed on poole meetri kõrgused. Niitmist korratakse samal aastal 1-2 korda. Teine võimalus on niitmisega õitsemise alguseni viivitada - siis on taim palju energiat kulutanud, peale niitmist ta sageli sureb. Kindlasti tuleks õisikud kokku korjata ja hävitada. Ja hiljem niitmist korrata.

Mürgitamine. Karuputke võib hävitada taimemürkidega. Söötis põldudel ja kultuurmaadel soovitakse nn mitteselektiivseid mürke, s.t mürke, mis tapavad kõik taimed. Looduslikes kooslustes, veekogude läheduses jne tekitaksid mitteselektiivsed

mürgid suurelatusliku reostuse ja on seetõttu keelatud. Enne mürkide kasutamist tuleb spetsialistidega nõu pidada.

6.2. Olemasolev haljastus

Planeeritaval alal esineb puudegruppe. Neid tuleb võimalikus ulatuses säilitada. Kõigi ehitiste rajamisel tuleb vältida mehhaaniliste vigastuste tekitamist puittaimestikule, mida on võimalik säilitada. Krundil teostavate ehitustööde käigus kaitsta puittaimi vastavate ettevaatusmeetmetega.

Hoonestuse kavandamisel likvideeritakse üks lehtpuu, harilik saar.

6.3. Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine

Ehitusprojekti koostamise staadiumis tuleb koostada täpne haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”. Haljastusprojekti koostamisel peab arvesse võtma Veeseaduse §29 lg 4 p2.

Täiendava kõrghaljastuse planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”. Puud tuleb istutada vähemalt 2 meetri kaugusele sõidutee servast ning vähemalt 1 meetri kaugusele kõnnitee servast. Istutatavatele puudele kasvuruumi tagamiseks peaks nad istutama vähemalt 5 meetri kaugusele hoonestusaladest. Olemasolevatest ja planeeritavatest tehnovõrkudest peab istikute kaugus olema vähemalt 2 meetrit. Istutatavate puude ja põõsaste istikud peavad vastama Eesti Standardi EVS 778:2001 normidele. Edasise projekteerimise staadiumis tuleb koostada ka täpne haljastusprojekt, kus näidatakse täpselt ära puittaimestiku/taimmaterjali asukohad.

Kruntidele on kavandatud rajada täiendavat haljastust, puid-põõsaid, hekk. Maa-alale istutatavad puud peaksid soovitatavalt olema suurelehelised pärnad või harilikud vahtrad, harilikud pihlakad. Puude ja põõsaste paigutus lähtub esteetilistest ja funktsionaalsetest aspektidest. Sama soovitus kehtib ka istutatavate puude puhul. Väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada.

Elamukrundi iga 300 m² kohta tuleb ette näha vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6m.

6.4. Radoon

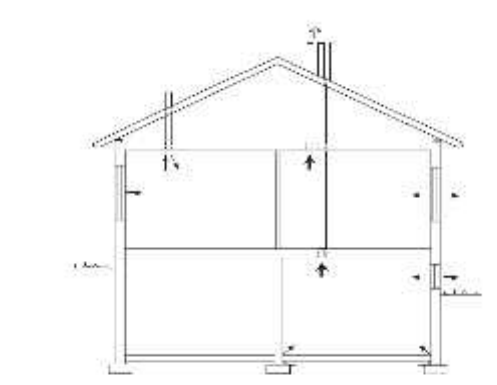
Lähtudes Harjumaa pinnase radooniriski kaardist on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³).

Vastavalt standardile EPN 12.3/ ET-1 0110-0344 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ punktile 9.1.4. ja tabelile nr 3 jääb normaalne radoonisisaldus vahemikku 10000-50000 Bq/m³, s.o 10-50 kBq/m³.

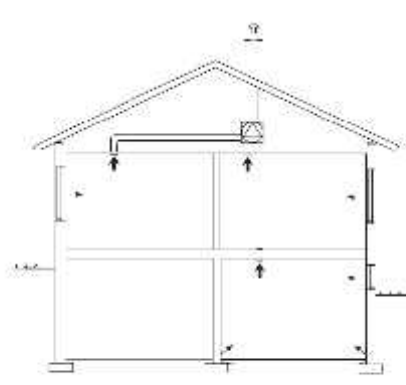
Madala radoonitaseme tagamiseks hoones tuleb tagada hea ehituskvaliteet, kõikide postide ja kommunikatsioonide hermetiseerimine ning hea ventilatsioon. Raadiojaama tee 6 kinnistule kavandatava hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada standardis antud soovitusega.

Väljavõtted standardis toodud soovitustest:

9.2.4.2 Keldrist eluruumidesse radooni sattumise vältimiseks on vajalik välja ehitada kas loomulikul tõmbel töötav (vt joonis 11) või mehaanilise väljatõmbega (vt joonis 12) tõhus keldri ventilatsioonisüsteem.



Joonis 11 Loomulikul tõmbel töötav ventilatsioonisüsteem



Joonis 12 Mehaanilise väljatõmbega ventilatsioonisüsteem

7. Jäätmekäitlus ja heakord

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale peavad jäätmevaldajad omama või rentima piisavas koguses jäätmemahuteid või kasutama jäätmekäitluslepingu alusel ühismahuteid. Mahutid ja kogumiskohad peavad vastama eeskirja nõuetele.

Detailplaneeringuga on jäätmekonteinerid kavandatud elamukrundile planeeritud parkimisplatsi kõrvale. Kogumiskonteinerid peavad olema suletavad. Kogumiskonteinerite juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega, et kogumisautod pääseksid võimalikult lähedale konteineritele ning tasased. Jäätmemahutite paiknemiskohtade ning juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi valdaja.

Planeeringulahenduse realiseerudes on väga oluline tagada kruntidel heakord, selleks tuleb kinni pidada jäätmehoolduseeskirjast ning tagada planeeritava maa-ala korralik kanaliseeritus.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale (vastu võetud Rae Vallavolikogu 09.11.2004.a määrusega nr 4).

8. Liikluskorraldus ja parkimine

8.1. Liikluslahendus

Juurdepääs planeeritavale krundile toimub asfalteeritud Raadiojaama teelt. Planeeringualal tuleb teekattena kasutada piisava kandevõimega katteid, et sõidukite pidev liikumine teid ei kahjustaks. Liiklusrüütlus on planeeritud ühepereelamutele minimaalseks, sest Raadiojaama tee äärde on kavandatud kõrghaljastust, mis summutavad sõidukitelt tuleva müra küllaltki efektiivselt. Samuti summutavad teelt tulevat liiklusrüütlust olemasolev kõrghaljastus.

8.2. Parkimine

Planeeritava maa-ala parkimine on lahendatud krundisiseselt hoovialal. Parkimine on planeeritud lähtudes kehtivatest normidest: EVS 843:2003. Parkimiskohti on kokku kavandatud 3.

Parkimise lahendus:

Pos nr	Elamu liik	Elamu asukoht ja norm	Elamute arv	Normatiivne parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv
		Äärelinn			
1	Üksikelamu (eramu)	Elanik 2,2 Külaline 0,3	1	2,5	3
POS 1. kokku:				2,5	3

9. Tehnovõrgud

Planeeringualal, Raadiojaama tee 6 kinnistul esineb sidekaabli trass. Teisi tehnovõrke antud alal täheldatud ei ole – vee- ja kanalisatsiooni trass, elektrikaabli trass. Planeeringualal on olemasolev puurkaev, mis tamponeeritakse.

9.1. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud Rae vallas Ülejõe külas Raadiojaama tee 6 kinnistu elektrivarustus.

Detailplaneeringu koostamiseks on OÜ Jaotusvõrgu Lõuna regiooni poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 199547 (02.04.2012). Selle kohaselt on planeeritud elektritoide “Raadio” jaotusalajaama projekteeritavalt 0,4kV kaabelliinilt. Liitumiskilp on kavandatud olemasoleva pumpla liitumiskilbi kõrvale. Tarbija varustamiseks elektrienergiaga on planeeritud 0,4kV maakaabelliinid.

Planeeringus on arvestatud eramute peakaitsmeteks 3x25A. Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava hoone projektis.

Valdajal täpsustada liitumispunktide täpsed asukohad ja peakaitsmete suurused Eesti Energia AS-s.

9.1.1. Sidevarustus

Planeeritaval maa-alal paikneb olemasolev sidevarustus. Planeeringu alal olevate olemasolevate ja uute hoonete sidevarustuse lahendamiseks on tellitud ja väljastatud Elion Ettevõtte AS-ilt detailplaneeringu koostamiseks telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 19012531 17.04.2012.

Planeeritava maa-ala sidevarustuse lahendamisel on lähtutud väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest. Planeeritav sidetrass on ühendatud Raadiojaama tee 7 juures asuva kaablijaotuskapiga (LAG129).

Tööde teostamine Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni kaablijaotusvalve allüksusega.

Väljastatud sidealaste tehniliste tingimustega ei võta Elion Ettevõtte Aktsiaselts endale kohustust omandada hoonestaja poolt ehitatavad liinirajatised ostu teel.

Tööprojekti koostamiseks võtta uued tehnilised tingimused planeeritavate hoonete sidekaablite projekteerimiseks.

9.2. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus

Raadiojaama tee 6 kinnistu veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele nr VK-TT 182.

Projekteeritavatele tehnovõrkudele on näidatud kaitsevööndi ulatuses servituudiala.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon tuleb projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, tee kinnistule, kuid mitte sõidutee alla. Ühisveevärk ja –kanalisatsioon on piirkonnas välja ehitatud kuni Raadiojaama tee 6 kinnistuni ning vajalik on vaid kinnistu liitumine trassidega.

Raadiojaama tee 6 kinnistul puuduvad olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Esineb ainult sidetrass (vt. „Tehnovõrkude koondplaan“, leht 5).

9.2.1. Veevarustus

Planeeringu maa-ala vajalik veehulk arvestades, et vee tarbimine on ühe elamu kohta ca $0,4 \text{ m}^3/\text{ööp}$:

Kokku $Q_d = 0,4 \text{ m}^3/\text{d}$ ($12,0 \text{ m}^3/\text{kuus}$)

Kavandatud hoonestuse veevarustus saab olema planeeritud veetorustikest ühisveevärgi torustikest kinnistu piirini.

Planeeringuala ühinemispunkt (ÜPV) ühisveevärgiga on planeeritud Raadiojaama teel olevast ühisveevärgi torustikust, mis jääb punktide ÜPV-1 ja ÜPV-2 vahelisele alale (vt tehniliste tingimuste lisa, koopia ühisveevärgi torustiku teostusjoonisest).

Välisveetorud paigaldatakse plastikust veetorudest Ø 32 mm PN10 (KWH-Pipe, Uponor, Pipelife jt). Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

Torustik tähistatakse signaalkaabliga selle kohal. Kinnistule on toodud omaette veeühendus. Hargnemispunktidest paigaldatakse sulgarmatuurid maakraanid d25 mm pikendusvardaga ja kapega. Veetorustike rajamissügavus 1,8 m. Torustik paigaldada 15 cm paksusele liivalusele. Hoonetesse on ette nähtud veemõõdusõlmed veemõõtjaga, mis paigaldatakse vahetult sisenduse juurde seinale. Vundamendist läbiminekul veemõõdusõlmeni paigaldatakse veetorud hülssi.

Veetorustike trasseering, läbimõõdud ja tehnoloogia täpsustatakse järgmistes staadiumites.

9.2.2. Tuletõrjeveevarustus

Kinnistu vajalik väliskustutuse veehulk on 10 l/sek ja selle tarbeks on olemasolev tuletõrjeveevõtu hüdrant Raadiojaama tee ääres. Olemasolev tuletõrjevee veevõtukoht tamponeeritakse.

9.2.3. Kanalisatsioon

Planeeringu maa-ala vajalik reoveehulk arvestades, et reovesi on ühe elamu kohta ca 0,4 m³/ööp:

Kokku $Q_d = 0,4 \text{ m}^3/\text{d}$ (12,0 m³/kuus)

Kavandatud hoonestuse reovesi saab olema planeeritud kanalisatsioonitorustikust ühiskanalisatsiooni torustikest kinnistu piirini.

Planeeringuala ühinemispunkt ühiskanalisatsiooniga on planeeritud Raadiojaama teel olevast ühiskanalisatsiooni torustikust, punktist ÜPK (vt tehniliste tingimuste lisa, koopia ühiskanalisatsiooni teostusjoonisest).

Kanalisatsioonitorustike trasseering, läbimõõdud ja tehnoloogia täpsustatakse järgmistes staadiumites.

9.3. Sadevesi

Sadevesi katustelt ja õuealalt kogutakse kokku ja immutatakse kinnistu piires pinnasesse. Sadevete juhtimine (imbumine) ühiskanalisatsiooni peab olema välistatud. Samas, sadevee juhtimine Pirita jõkke on keelatud.

9.4. Soojavarustus

Hoonete kütte on ettenähtud ahiküttena, elektriküttena või õhksoojuspumpadena. Seega, soojavarustus kui selline on siiski ette nähtud lokaalsena.

10. Tuleohutuse tagamine

Tuleohutuse tagamise aluseks on võetud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Eesti Projekteerimise normidele ET-1 0109-0235 „Ehitise tuleohutus“ ja eelpool mainitud määrusele. Tuletõrjeveevõtu raadiuseks on arvestatud 200 m, et tagada hoonele tuletõrjekustutusvesi, mis omakorda vastab normile (812 osa 6, 2012). Kõige lähim tuletõrjevee hüdrant asub Raadiojaama tee ääres, Raadiojaama tee 6 kinnistu planeeritud sissesõidutee läheduses.

Planeeritava hoonestuse tuleohutuse tasemeks on määratud TP-3. Raadiojaama tee 4 kinnistu piirile on ette nähtud tulemüür. Kinnistu vajalik väliskustutuse veehulk on 10 l/sek ja selle tarbeks on olemasolev tuletõrjeveevõtu hüdrant.

11. Kuritegevuse ennetamine

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb alast heakorrastatud ja elava kasutusega ala, mis mõjub positiivselt kogu ümbruskonna üldisele turvalisusele.

Oluline on luua hästi toimiv ja atraktiivne keskkond, mis oma arhitektuuriga tekitaks inimestes tunde, et nad on piirkonnas teretulnud. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest. Turvatunnet tõstaks ka nähtavate valvekaamerate olemasolu territooriumil.

Kõige suuremat rõhku peab pöörama heale nähtavusele ning valgustatusele planeeritavate hoonete ümbruses.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" kirjeldatud soovitudest:

- hea vaadeldavus;
- hea valgustus.

Hoone arhitektuurse lahenduse projekteerimise juures tuleb arvestada järgmistest kuritegevust ennetavatest põhiprintsiipidest:

- kestvate materjalide ja värvide kasutamine, vandalismikindlad konstruktsioonid, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, jne.).

12. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

1. Enne elamute projekteerimist teostada radooniuuringud ning vajadusel rakendada EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine“ nõuded.

