

Tellija: Krista Sepper-Neerot

TÖÖ NR DP-2/15

LIMU KÜLA NURME JA NURMENUKU KINNISTUTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

HARJUMAA, RAE VALD, LIMU KÜLA

Detailplaneeringu autor:

FIE Tiia Husso
Litsents 86 MA-k ja 642 MA

Tallinn 2016

Tammepõllu tee 1
Haabneeme alevik
Viimsi vald 74001
Harjumaa
Tel. +37253312222
e-mail tiiahusso@hotmail.ee

KÖITE SISUKORD

I KÖITE SISUKORD

II MENETLUSDOKUMENDID

III SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk
2. Seos kõrgema taseme planeeringutega
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed
4. Planeeringuala olemasolev olukord
 - 4.1 Asukoht
 - 4.2 Pinnas
 - 4.3 Reljeef ja haljastus
 - 4.4 Hoonestus
 - 4.5 Teed
 - 4.6 Tehnovõrgud
 - 4.7 Kehtivad piirangud
5. Detailplaneeringu lahendus
 - 5.1 Üldised põhimõtted
 - 5.2 Kavandatud kruntide ehitusõiguse näitajad
 - 5.3 Arhitektuurilised nõuded
 - 5.4 Vertikaalplaneering
 - 5.5 Tehnovõrkude lahendus
 - 5.5.1 Veevarustus
 - 5.5.2 Kanalisatsioon
 - 5.5.3 Tuleõõrjevee varustus ja tuleohutusnõuded
 - 5.5.4 Elektrivarustus
 - 5.5.5 Soojavarustus
 - 5.6 Liikluskorraldus ja parkimine
 - 5.7 Haljastus ja keskkonnakaitselised abinõud
6. Radooniriski vähendamise võimalused
7. Kuritegevusriske vähendavad abinõud
8. Planeeringu kavandatu realiseerimise võimalused
9. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

IV LISAD

V JOONISED

1. Situatsiooniskeem M 1:10000
2. Kontaktvööndi plaan M 1:10000
3. Tugiplaan M 1:2000
4. Põhijoonis M 1:1000

VI KOOSKÕLASTUSED

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Limu küla Nurme ja Nurmenuku kinnistute ning lähiala detailplaneering on algatatud 20. jaanuaril 2015 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 67.

Eelpoolnimetatud korraldusega on Rae Vallavalitsus kinnitanud detailplaneeringu lähteseisukohad.

Algatatud detailplaneeringu eesmärgiks on Limu küla Nurme ja Nurmenuku kinnistust moodustada 3 elamumaa sihtotstarbega kinnistut ning ülejäänud kinnistute osas maatulundusmaa sihtotstarbe säilitamine, määrata moodustatavatele elamukruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu ala hõlmab alljärgnevid kinnistuid:

Katastriüksuse nimed	Nurme ja Nurmenuku
katastriüksuse aadress	Rae vald, Limu küla
kinnistu registriosa nr	13200202
katastriüksuse pindala	37,51 ha ja 6,51 ha
katastriüksuse tunnus	65303:001:0359 ja 65303:001:0330
katastriüksuse sihtotstarve	mõlemad maatulundusmaad
maaüksuse omanik	Krista Sepper-Neerot

- Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462.)

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused";
- Rae valla kehtiva üldplaneeringuga;
- Rae valla ehitusmäärus;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- 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 "Detailplaneeringu koostamise ning vormistamise juhend";
- Topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega (OÜ Geochart tööd nr C 042 G 09 ja C 047 G 09).

Kehtestatud planeerig on edaspidise projekteerimise aluseks luues eeldused ehitustegevuseks planeeringuga moodustatud kruntidele.

Projekteerimisel on arvestatud kõiki Eesti Vabariigis kehtivaid projekteerimist ja ehitamist puudutavaid nõudeid ja ettekirjutisi.

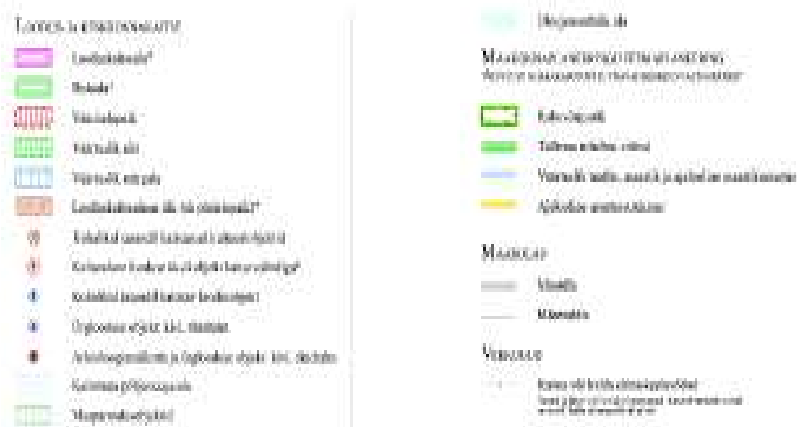
<http://www.ehitusala.ee/info/oigusaktid/>

2. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

Tegemist on üldplaneeringujärgse detailplaneeringuga, kus maa-ala paikneb rohevõrgustikus ning alale on ette nähtud hajaasustuses paiknev elamumaa juhtotstarve ja olemasoleva maa sihtotstarve säilimine. Lähtudes rohevõrgustiku ning hajaasustusalala põhimõtetest on alale vähesel määral elamute ehitus lubatud. Vastavalt planeerimisseaduse § 9 lõikele 7 on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Hajaasustusalala põhimõttel kolme uue elamumaa krundi planeerimisel säilib valdavalt kinnistu senine juhtotstarve. Planeeringulahendust ei saa lugeda üldplaneeringu oluliseks või ulatuslikuks muutmiseks.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas üldplaneeringu tingimustega.

Planeeringulahendus ei ole üldplaneeringut muutev.



detailplaneerigu maa-ala

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS

Planeeritav ala asub Limu külas munitsipaalomandis oleva Veskitaguse tee ääres, linnulennult ca 4,2 km kaugusel Jüri aleviku keskusest (vallamajast).

Nurme kinnistu piirneb põhjast Kesa (65301:007:0326) kinnistuga, kirdest piirneb Hindreku (65301:007:0239) kinnistuga, idast piirneb Metsatuka (65301:007:0611) kinnistuga, kagust piirneb Matsutuka (65303:001:0127) kinnistuga, lõunast piirneb Kuusiku (65303:001:0054) kinnistuga, edelast piirneb Männiku (65303:001:0085) kinnistuga, mis kõik eelpoolnimetatud

kinnistud on maatulundusmaa sihtotstarbega. Läänest piirneb Veskitaguse tee T4 (65303:001:0375) kinnistuga, mis on transpordimaa sihtotstarbega. Nurme kinnistu keskel piirneb Tamme (65301:007:0682) kinnistuga, mis on elamumaa sihtotstarbega. Nurmenuku kinnistu piirneb põhjast Kesa (65301:007:0326) kinnistuga, mis on maatulundusmaa sihtotstarbega, idast piirneb Veskitaguse tee T4 (65303:001:0375) kinnistuga, mis on transpordimaa sihtotstarbega. Lõunast piirneb Männiku (65303:001:0085) kinnistuga, mis on maatulundusmaa sihtotstarbega. Läänest piirneb riigi reservmaa piiriettepanekuga (RMK) AT 1501260052 (Limu 1).

Detailplaneeringuala kontaktvööndis paiknevad hooned vabaplaneeringuliselt, maantee suhtes erinevatel kaugustel ning ühtset ehitusjoont ei ole välja kujunenud.

Kontaktvööndi hoonestuslaad on väga eriilmeline kuna katusekalle varieerub 0°-45°.

Fotod planeeringuala maa-alast:



Vaade Nurme kinnistu eluhoonele Veskitaguse teelt loodest kagu suunas.



Vaade Nurme talu saunahoonetele Veskitaguse teelt läänest ida suunas.



Vaade planeeritava krundi nr 2 maa-alale Veskitaguse teelt loode kagu suunas.



Vaade Nurmenuku kinnistu krundi nr 4 maa-alale läänest ida poole Veskitaguse tee suunas.



Vaade Nurmenuku kinnistu krundi nr 4 maa-alale idast lääne suunas.



Vaade Nurmenuku kinnistu krundi nr 4 maa-alale lõunast põhja suunas.



Vaade piki Veskitaguse teed põhjast lõunasse. Nurmenuku kinnistu jääb paremale ja Nurme kinnistu vasakule poole. Taamal paistab Nurme eluhoone.

Käesoleva planeeringuala kontaktvööndi analüüsi tuleb vaadata koos joonisega "Kontaktvööndi plaan". Joonisel on iseloomustatud graafiliselt Nurme ja Nurmenuku kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lähipiirkonda.

4. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD

4.1 Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Rae vallas Limu küla lääneservas vastu Pirita jõe ja Vaskjala veehoidlat. Läbi planeeritavat ala läbib munitsipaalomandis olev Veskitaguse tee L4.

Planeeritava ala suuruseks on ~44,1 ha.

Planeeritav ala moodustub kinnistutest:

- *Nurme, pindala 37,51 ha, registri nr 13200202, kü tunnus 65303:001:0359, sihtotstarve maatulundusmaa.*
- *Nurmenuku, pindala 6,51 ha, registri nr 13200202, kü tunnus 65303:001:0330, sihtotstarve maatulundusmaa.*

Detailplaneeringu maa-ala piirneb alljärgnevate maaüksustega:

Kesa	65301:007:0326	maatulundusmaa
Hindreku	65301:007:0239	maatulundusmaa
Metsatuka	65301:007:0661	maatulundusmaa
Matsutuka	65303:001:0127	maatulundusmaa
Kuusiku	65303:001:0054	maatulundusmaa
Männiku	65303:001:0085	maatulundusmaa
Tamme	65301:007:0682	elamumaa
Veskitaguse tee T4	65303:001:0375	trantspordimaa
Limu 1		riigi reservmaa piiriettepanek

4.2 Pinnas

Planeeringu ala mullastiku struktuuriks Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on enamuses GI leetjad ja Go(Kg) leostunud gleimullad, milles on 10-20 % gleistunud rähkmuldi.

Pirita jõe äärsel alal on valdavalt AG lammi-gleimullad.

4.3 Reljeef ja haljastus

Maa-ala on künklik, kõrguste vahe on ca 4m. Kõrgeim koht paikneb Nurmenuku kinnistu põhja osas -42,19m. Pinnas on madalamates kohtades kohati niiske. Pinnavete ärajuhtimiseks rajatud kraavide süsteem.

Üle poole planeeringualast moodustab metsamaa, ligi kolmandiku loodusliku rohumaa ja vähemal määral muu maa.

4.4 Hoonestus

Planeeritaval alal asub Nurme kinnistul hoonestus 2 korruselise üksikelamuga ja kõrvalhoonetega.

Nurmenuku kinnistul hoonestus puudub.

4.5 Teed

Juurdepääs planeeringualale on Veskitaguse tee T4 kaudu, mis läbib planeeringuala põhjast lõunasse.

Veskitaguse tee T4-lt on läbi Nurme kinnistu juurdepääs Tamme elumumaa kinnistule.

4.6 Tehnovõrgud

Nurme kinnistul olemasolevate hoonete juures paikneb puurkaev eluhoone keldris.

Planeeritavat maa-ala läbivad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad järgmised õhuliinid:

0,4 kv õhuliin 17399

Jõe-Nurme:(Rae) jaotusalajaam

Kõik olemasolevad trassid ja seadmed on kantud topo-geodeetilisele alusplaanile tehnovõrkudega.

Joonisel "Tugiplaan" on tähistatud trasside ja tee servituudi alad.

4.7 Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Pirita jõe ja Vaskjala veehoidla kallasrada 4 m;
- Pirita jõe ja Vaskjala veehoidla veekaitsevöönd 10 m;
- Pirita jõe ja Vaskjala veehoidla ehituskeeluvöönd 50 m;
- Pirita jõe ja Vaskjala veehoidla piiranguvöönd 100 m;
- 0,4 kV elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m liini teljest mõlemale poole;
- Jõe-Nurme elektripaigaldise kaitsevöönd 2m;

Planeeritav ala asub ligi pooles ulatuses Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus (kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356-k) määratud rohevõrgustiku alal ja ning asub väärtuslikul traditsioonilisel maastikul (väärtuslikud niidud) ja ajaloolisel maastikumustril.

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid muinsus-ja looduskaitsealuseid objekte ning kultuurimälestisi.

5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

5.1 Üldised põhimõtted

Algatatud detailplaneeringu eesmärgiks on Limu küla Nurme ja Nurmenuku kinnistust moodustada 3 elamumaa sihtotstarbega kinnistut ning ülejäänud kinnistute osas maatulundusmaa sihtotstarbe säilitamine, määrata moodustatavatele elamukruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused ja tehnovõrkudega varustamine.

Samas määratakse keskkonnakaitselised abinõud planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Detailplaneering taotleb maa-ala kruntideks jaotamise, sihtotstarvete, juurdepääsuteede paigutuse määramise.

Elamukruntide asukoht ja tihedus on valitud lähtudes looduslikest eeldustest ja nii, et oleks tagatud hajaasustus ja rohevõrgustiku funktsioneerimine.

5.2 Kavandatud kruntide ehitusõiguse näitajad

Krundi pos 1

Krundi suurus	10151 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	EE100%
Hoonete arv	1 põhihoone + 4 kõrvalhoonet
Ehitusalune pind	500 m ²
Korruselisus	2 põhihoonel, 1 kõrvalhoonel
Kõrgus	põhihoonel 9 m, kõrvalhoonel 6 m
Parkimiskohtade arv	3

Krundi pos 2

Krundi suurus	5000 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	EE100%
Hoonete arv	1 põhihoone + 2 kõrvalhoonet
Ehitusalune pind	400 m ²
Korruselisus	2 põhihoonel, 1 kõrvalhoonel
Kõrgus	põhihoonel 9 m, abihoonel 6 m
Parkimiskohtade arv	3

Krundi pos 3 -Nurme

Krundi suurus	359949 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	MM 100%

Krundi pos 4

Krundi suurus	10000 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	EE100%
Hoonete arv	1 põhihoone + 3 kõrvalhoonet
Ehitusalune pind	500 m ²
Korruselisus	2 põhihoonel, 1 kõrvalhoonel
Kõrgus	põhihoonel 9 m, abihoonel 6 m
Parkimiskohtade arv	3

Krundi pos 5 -Nurmenuku

Krundi suurus	55100 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	MM 100%

5.3 Arhitektuurilised nõuded kavandatavatele hoonetele

Mahuliselt jätkatakse planeeringu lahendusega väljakujunenud ehitusmastaapi. Planeeritavad uusehitised peavad oma välisilmelt vastama piirkonna ja lähiümbruse ehituskonna eripärale ja kujunduslikult stiilile. Sellest põhimõttest on lähtunud arhitektuursete nõuete väljatöötamisel käesolevale lahendusele.

- Katusekalle 30-45°. Väiksemad katuseosad võivad olla madalamate kalletega, samuti abihoone katus. Põhihoonel peab olema kahepoolne viilkatus.
- Elamu lubatud suurim harjakõrgus on 9 m, suurim lubatud korruste arv 2. Abihoone lubatud suurim kõrgus on 6 m, korruste arv 1.
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0.3-0.5 m kõrgemal. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0.5 m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.
- Välisviimistluses kasutada puitu (laudis, freespalk), tellist, krohvi, looduskivi. Keelatud kasutada imiteerivaid materjale. Plekk on lubatud vaid katusele.
- Hoonete välimus peab olema kaasaegne arhitektuuriga, moodne ja visuaalselt nauditav.
- Hoone fasaadide värvitoonid peavad olema heledad, mitte kasutada erksaid värve.
- Pole lubatud kasutada ümarpalki ja roogkatust.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

5.4 Vertikaalplaneering

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist. Täpsemalt lahendada vertikaalplaneerimine hoonete ja haljastuse projekti mahus.

5.5 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

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

Detailplaneeringuga on määratud servituudi ala.

5.5.1 Veevarustus

Piirkonnas puuduvad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrgud.

Nurme kinnistu olemasolevate hoonete joogivesi on lahendatud olemasoleva puurkaevu baasil, mis asub eluhoone keldris ning kasutatakse oma kinnisasja vajaduseks.

Teistel planeeritavatel elamumaa kruntidel tagatakse veega varustamine planeeritava puurkaevu baasil omal krundil.

Puurkaevu asukoha määramisel ja puurkaevu projekteerimisel tuleb järgida kehtivates õigusaktides sätestatud nõudeid ning tagada nõutavad kujad ning kaitsealad. Puurkaevu täpne asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus.

Puurkaevu rajamise korral arvestada, et kui võtta vett põhjaveekihi alla $10\text{m}^3/\text{d}$ ühe kinnisasja vajadusteks, puudub vajadus sanitaarkaitseala moodustamiseks (veeseaduse § 28 lg 3).

5.5.2 Kanalisatsioon

Nurme kinnistu olemasolevate hoonete (krunt nr 1) juurest reovee kogumine on lahendatud olemasoleva kogumismahuti baasil.

Planeeritava elamumaa krunt nr 2 puhul on reovee kogumine lahendatud kogumismahuti baasil.

Planeeritava elamumaa krunt nr 4 puhul on reovee kogumine ja puhastamine lahendatud septiku ja imbväljaku baasil.

Reovee puhasti asukoha määramisel tuleb silmas pidada, et selles asukohas ei esineks üleujutusohu. Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et selle kuja on vähemalt 10m ning see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumise suhtes allavoolu.

Imbsüsteemi ja puurkaevu vaheline minimaalne kaugus on 60m. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2m ülalpool põhjavee taset ning jääma 1,2m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Omapuhasti projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada seadusest tulenevate nõuete ja kujadega. (Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrus nr 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded).

Kogumismahutitest tuleb reovesi transportida purgimissõlme.

Konkreetsed reoveepuhasti tehnoloogia lahendatakse (asukoht ja suurus) edaspidiselt hoonestuse projektlahendustega.

Sademeveed immutatakse krundi piires ning nende ärajuhtimine lahendada projekteerimise käigus.

5.5.3 Tuletõrjevee varustus ja tuleohutusnõuded

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest (kohustuslikud hilisemate ehitusprojektide koostamisel):

- Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr 315 27.10.2004
- Eesti Vabariigi Standardid EVS 812-6:2012 Tuletõrje veevarustus.

Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP-3.

Tuletõrjevesi saadakse olemasolevast tiigist (krunt 1). Täiendav tuletõrje veevõtukoht planeeritakse krunt 4 olemasoleva tiigi baasil. Veekogude kujundamine toimub järgnevate projektide staadiumis.

Tuletõrje veevõtukohad olemasolevate tiikide baasil välja ehitada vastavalt standardile.

5.5.4 Elektrivarustus

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 228249, mis on väljastatud 16.03.2015.

Liitumiskilp paigaldatakse kinnistute piiri juurde. Liitumiskilbist paigaldab tarbija oma vajadustele vastava kaabli.

Planeeringu koostamisel on määratud olemasolevale ja projekteeritavatele Elektrilevi OÜ tehnorajatistele servituudi ala.

Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Olemasoleva liitumispunkti peakaitsme suurendamiseks tuleb esitada taotlus ja sõlmida leping.

5.5.5 Soojavarustus

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada kas elektrikütet, õlikütet, pelletikütet, gaasikütet vms.

5.6 Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdepääs planeeringualale ja planeeritavatele kruntidele toimub valla munitsipaalomandis oleva avaliku kastuse teelt Veskitaguse tee T4 kaudu, mis läbib planeeringuala lõunast põhja. Veskitaguse teelt on läbi Nurme kinnistu juurdepääs samuti Tamme kinnistule, millele on seatud tähtajatu sõiduteeservituudi leping 18.04.2012 asjaõiguslepingu alusel.

Parkimine korraldatakse krundisiseselt omal krundil. Elamumaa krundile on ette nähtud 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne asukoht antakse ehitusprojekti staadiumis.

5.7 Haljastus ja keskkonnakaitselised abinõud

Hajaasustuse põhimõttel planeeritud üksikelamud ei too kaasa keskkonnamõju, kavandatavatele ehitistele ei ole vaja läbi viia keskkonnamõju hindamist. Hoonestusalad on planeeritud Pirita jõe ja Vaskjala veehoidlale seadustega kehtestatud kaitsevööndist tulenevalt.

Planeeritaval alal olevad elujõulised puud tuleb võimaluse korral maksimaalselt säilitada.

Planeeritav maa-ala on piisavalt suur, et rajada lisa madal-ja kõrghaljastust (krunt 4).

Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi jaoks.

Soovitavalt varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külalistele märkamatuks. Konteineri asukoht määratakse hoone ehitusprojektiga.

Jäätmete kogumine krundil lahendatakse vastavuses Jäätmeseadusega ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjadega. Krundi valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate tahkete jäätmete kogumine prügikonteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu.

Äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte. Väikeelamus tekkivate bioloogiliste jäätmete komposteerimine on lubatud oma kinnistu piires.

Täpsemalt lahendada krundi haljastus, parkimine, piirded, prügikastide paigaldus jne. hoone- ja haljastuse projekti mahus.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad.

Mõningaid paratamatuid ajutisi ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu jne) on kindlasti oodata hoonete, tee ja tehnovõrkude ehitamise ajal. Kõik ehitustööd peavad toimuma aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitsenõuetest. Negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoone ja rajatiste ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, samuti järgitakse rangelt detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

6. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne gaas, õhust raskem gaas.

Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täite kruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

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

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 võib rajada samuti tuulutustorustiku. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta.

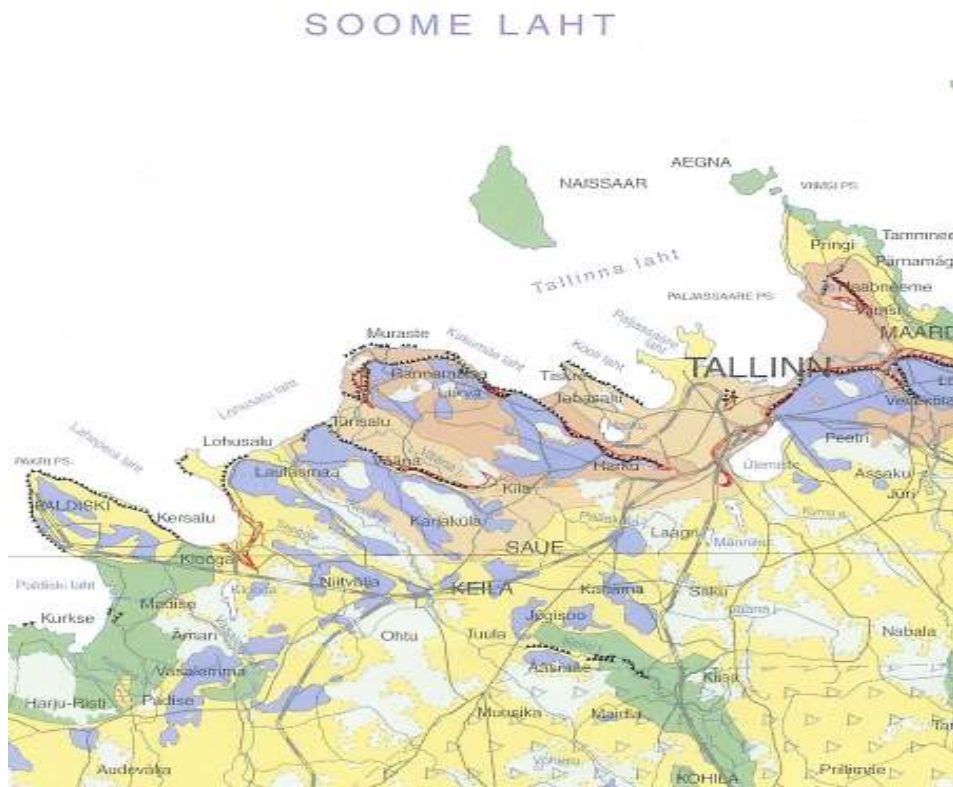
Kuid kõige lihtsam viis radoonist tuleneva terviseriski vähendamiseks on siiski suitsetamisest loobumine. Karolinska Instituudi (Rootsi) uurimuse järgi põhjustab radoon 12% kopsuvähijuhtu aastas, millest omakorda 87% langeb sellele osale elanikkonnast, kes suitsetab. Kõigest 13% langeb mitteduitsetajate arvele.

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

Detailplaneeringu maa-ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes normaalse radoonisisaldusega pinnase alal.

Hoonete projekteerimisel tuleb tugineda euronormidele, mis ühtib Eesti Standardiga EVS 840:2009 "Radooniohutu hoone projekteerimine".

Väljavõte Eesti radooniriski levilate kaardist



Legend

- Madala radooniriski ala, madala looduskiirgusega pinnased (peamiselt liivad ja aluskivid). Kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva.
Low radon risk area. Soils, mainly sands and silts, with low radioactivity. Unusual with high radon levels in houses.
- Normaalse radooniriski ala, normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisaldusega pinnaseid.
Normal radon risk area. Soils with normal radioactivity. Small areas with low and high radon ground can occur.
- Alad, kus kohati võib esineda kõrge radoonisaldusega pinnaseid. Valdavalt moreeni ja liustikuvee (jäätuvete ja glatsiokuvade) eest. Kohati võib olla radoonisalduse majade siseõhus kõrge.
Areas with local occurrences of high radon ground. Areas dominated by till or glacial till and glacial outwash sediments, with locally enhanced radioactivity. Areas where some houses may have high radon levels.
- Kõrge radooniriski alad, kus esinevad uraani rikkad Dikyonemakilt, fosforiit ja oolooliivikivi ning pinnastel esineb rikkalikult nende kivimite fragmente. Radoonisaldus majade siseõhus on sageli kõrge.
High radon risk area. Areas where uranium-rich Dikyonema shale, Oolite sandstone and phosphorite occur in soil and outcrops. High radon levels in houses are common.
- Karst. Karstipinnad on tuntud kui potentsiaalselt radoonihõlguvad alad. Kui hoone asub karstihõlgu või rõõhe kohal, võib radoon migreeruda nende kaudu rõhu erinevuste tõttu majade siseõhusse. Karstihõlgu esineb ka väljaspool kottumist alad.
Karst. Karst areas are known as potential radon prone areas, if a building is situated on a karst cavity or a fracture, radon gas may be moved into the building by a pressure-driven air flow. Karst can also be found outside the marked areas.

- Aluspõhja kivimid, enamasti lubjakivi, mis esinevad maapinnal või on kaetud õhukese pinnakattega. Peamiselt madala radooniriski alad. Võib esineda karst.
Bedrock, mainly limestone, with no or only a thin soil cover. Normally a low radon risk area. Karst may occur within the area.
- Savi, hirkondi, kus liivid esinevad setted. Liividele enamasti normaalse radooniriski aladeks, ehkki pinnaste looduskiirgus on sageli kõrge. Savide helbed aeratsiooni-omadused raskendavad pinnastel migreeruva radooni jõudmist majade siseõhusse. Kõrgemalalatsioon kehtib veel väikemalalalatsioonil savipinnastel punut.
Clay. Areas with clayey sediments are generally classified as normal radon risk areas despite often higher radioactivity. The low permeability of clays reduces the possibility of the radon gas to be transported into houses. The classification is only valid as long as the clay is water-saturated.
- Turbesood
Peatlands
- Astang aluspõhja kivimite
Escarpment in bedrock
- Dikyonemakilt avatus
Outcrop area of Dikyonema shale

7. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Detailplaneeringus on arvestatud kuritegevuse ohjeldamiseks juhendmaterjalina "Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri" lähtuvalt EVS 809-1:2002. Kuriteohirmu alla mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused jms. Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega ning halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, kõnnumaad), pimedad nurgatagused. Kodanike elukvaliteedi oluliselt määrav igapäevane julgeolek on seotud erinevate ruumiliste ja sotsiaalsete aspektidega, mida on võimalik juhtida läbi keskkonna planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös omavalitsuse ning politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

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 tuleb paigaldada firmal, kelle valve alla tulevikus kavatakse oma kodu anda. Valvesüsteemi peaksid kuuluma ka tuletõrjesignalisatsiooni andurid
- paigaldab turvalukkudega turvauksed
- hoiab autot kindla lukustusega garaažis
- hoolitseb selle eest, et maja ümbrus oleks valgustatud jne.

8. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

9. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaiüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

Detailplaneeringu koostaja

Tiia Husso