

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1. Teade Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest Rae sõnumid veebruar 2016.
2. Teade Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest Harju Elu veebruar 2016.
3. Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest teavitamine 18.01.2016 kirjadega nr 6-1/372, 6-1/373, 6-1/374.
4. Rae Vallavalitsuse 12. Jaanuar 2016 korraldus nr 24 „Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine“.
5. Teade Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust. Rae Sõnumid detsember 2015.
6. Teade Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust. Harju Elu 4. detsember 2015.
7. Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikustamisest informeerimine 24.11.2015 ja 26.11.2015 nr 6-1/10023, 6-1/10024, 6-1/10025, 6-1/10087.
8. Rae Vallavalitsuse 17. November 2015 korraldus nr 1692 Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine.
9. Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiisi tutvustuse protokoll 01. oktoober 2015 nr 6-10/21.
10. Teade Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiisilahenduse tutvustuse avalik arutelu Rae Sõnumid oktoober 2015.
11. Teade Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiisilahenduse tutvustuse avalik arutelu Harju Elu 11. september 2015.
12. Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtadest ja eskiisilahenduse tutvustamisest teavitamine 6-1/7690, 6-1/7691, 6-1/7691.
13. Teade Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest Harju Elu 3. juuli 2015.
14. Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest informeerimine 08.08.2015 nr 6-1/6061, 6-1/6062, 6-1/6102.
15. Teade Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju hindamise mitteamatamisest Harju Elu 10. juuli 2015.
16. Teade Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju hindamise mitteamatamisest Ametlikes Teadaannetes 13.juuli 2015
17. Rae Vallavalitsuse 30. juuni 2015 korraldus nr 1009 „Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“.
18. Rae Vallavalitsuse 30. juuni 2015 korraldus nr 957 „Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“.

B. LISAD

1. AS ELVESO ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr VK-TT 137, 29.07.2015.
2. Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 24793272, 09.07.2015.
3. Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 233987, 14.09.2015.

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	8
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	8
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	9
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	9
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS	9
3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	9
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	10
3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	10
3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	10
3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD	10
4. PLANEERINGUETTEPANEK.....	10
4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	10
4.2 EHTISTE ARHITEKTUURINÕUDED	10
4.3 PIIRDED	11
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	11
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	12
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	12
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED	12
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	13
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	13
5.1 VEEVARUSTUS.....	13
5.2 TULETÕRJEVARUSTUS	13
5.3 REOVEEKANALISATSIOON.....	13
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE	14
5.5 ELEKTRIVARUSTUS	14
5.6 SOOJAVARUSTUS	14
5.7 SIDEVARUSTUS	14
5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED	15
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	15
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	16
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	16
E. JOONISED.....	19

D. KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

E. JOONISED

1. Situatsiooniskeem		AS-01
2. Kontaktvööndi analüüs	M 1:5000	AS-02
3. Tugiplaan	M 1:1000	AS-03
4. Põhijoonis ja tehnovõrkude joonis	M 1:1000	AS-04

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 30. juuni 2015 korraldus nr 957 „Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (2013);
- Rae valla ehitusmäärus (kehtib alates 01.03.2009);
- 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 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Katastriüksuse plaan;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud Woge OÜ (04.09.2015) töö nr 0009.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti Standard EVS 894:2008+A1 : 2010 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- Nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrus nr 68 „Energiaühenduse miinimumnõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“;
- Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrus nr 213 „Surveseadme kaitsevööndi ulatus“;
- Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Käsitleva detailplaneeringuala kontaktvöönd on piiritletud Vaida aleviku elamu- ja tootmisaladega.

Planeeritavast alast põhja ja ida suunda jäävad olemasolevad tootmiskaad, lõuna suunda jätkuvalt reformimata riigimaa ning lääne suunda olemasolevad elamualad. Mööda Vana-Vaida teed ca 350 meetrit Tallinna suunas asuvad suurem kauplus ja raamatukogu, ca 400 meetri kaugusel bussipeatus.

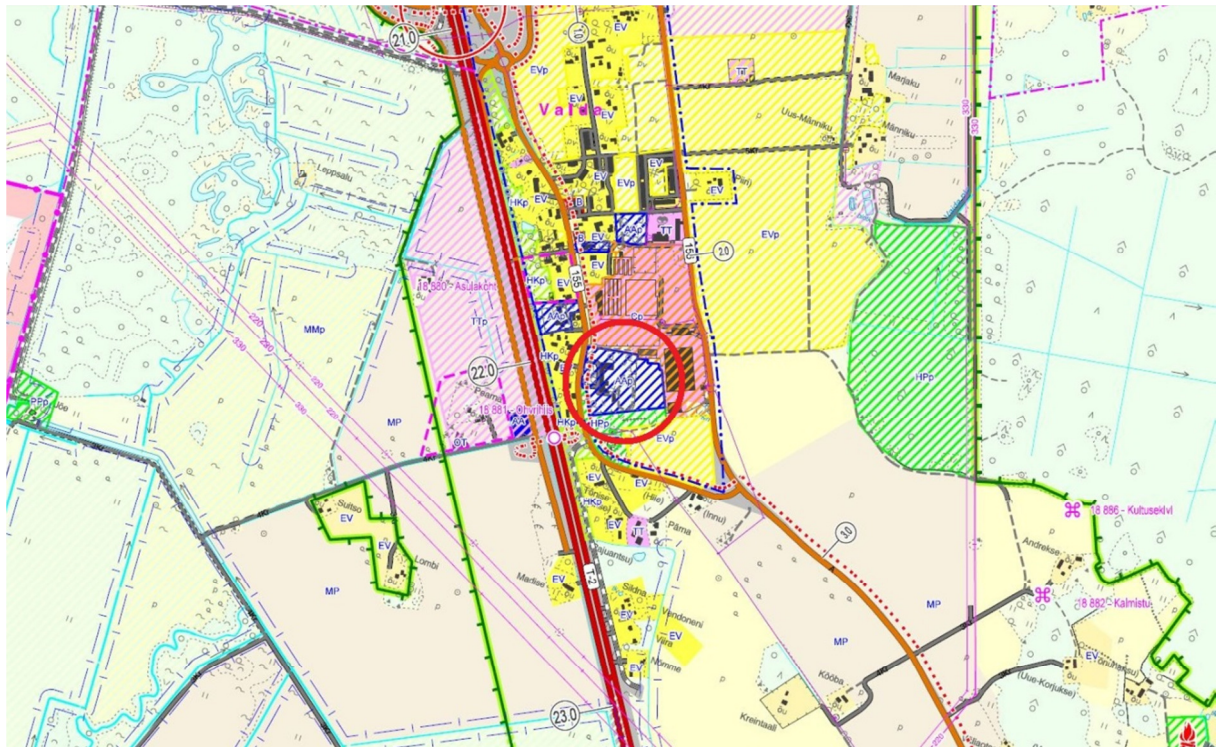
Lähiminevikus on kontaktalal kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Kaera kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 576); kehtestatud 05.10.2010
- Peenra, Peenrapõllu ja Leppsalu kinnistute detailplaneering (DP 517); kehtestatud 12.02.2008
- Vana-Vaida tee 21 krundi detailplaneering (DP 0048); kehtestatud 19.06.2001

- Vaida liiklussõlme detailplaneering (DP 0097); kehtestatud 08.03.2003

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks moodustada ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt, kuhu rajada antud piirkonda teenindav põhikool. Määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud ja varustamine tehnovõrkudega.

Rae valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutus juhtotstarbeks ette nähtud perspektiivne ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve.



Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering on koostatud ca 5,5 ha suurusele alale. Planeeritav ala asub Vaida aleviku lõunapoolses osas Vana-Vaida tee ääres, Vana-Vaida tee 15 kinnistul.

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeritav ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Vana-Vaida tee 15 kinnistu kuulub Rae vallale. Kinnistul asub Vaida Põhikool, spordihall, abihooned ja staadion. Vana-Vaida tee äärne osa kinnistust on kaetud kõrghaljastusega.

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Idast ja põhjast piirneb planeeritav kinnistu tootmismaa kinnistutega, läänest olemasolevate elamumaadega, lõunast jätkuvalt reformimata riigimaaga, kuhu üldplaneeringu järgselt on ette nähtud perspektiivne elumumaa ala.

Andmed naaberkinnistutel asuvate ettevõtete tegevuse kohta vt LISA p 2.

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritav ala asub Vana-Vaida tee ääres.

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Kinnistul paiknevad ol.ol kommunikatsioonid.

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane (kaldega põhjast lõunasse). Kinnistu läänepoolne osa on kaetud tihedamalt leht- ja okaspuudega. Põhjapoolses osas kasvavad eakad viljapuud, staadionit ääristab tihe kuusehekk.

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Riigimaantee Vana-Vaida tee nr 11155 tee kaitsevöönd 30 m
- Vana-Vaida tee 17 kinnistu puurkaevu 50 m kaitsevöönd
- Olemasolevad tehnovõrkude kaitsevööndid

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistule ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, parkimine, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud perspektiivne ühiskondlike ehitiste maa juhtotstarve.

Planeeritavale krundile on seatud järgmine ehitusõigus.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	Sotsiaalmaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	7000 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	12 m

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneering on koostatud põhikooli laiendamiseks ja perspektiivse lasteaia rajamiseks. Põhijoonisel tähistatud planeeritavad hooned on põhimõttelised ning võivad lõplikust arhitektuursest lahendusest erineda.

Hoonete välimus kujundada kaasaegne ja visuaalselt auditav.

Ehitusmaterjalina kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: betoon, puit, vineer, krohv, kivi. Hoonete kõrgus ja katuse kalle on piiratud (vt Põhijoonis AS-04).

Põhikoolis asub õppima maksimaalselt 9 klassikomplekti ehk ca 215 õpilast. Perspektiivsesse lasteaeda on planeeritud maksimaalselt 6 rühmakomplekti ehk ca 120 last.

Vana-Vaida tee poolne osa kinnistust asub tee kaitsevööndis. Tegevusteks teel või tee kaitsevööndis on kohustus taotleda teeomaniku nõusolek.

4.3 PIIRDED

Piirde kujunduses arvestada olemasolevate piiretega ning hoone arhitektuurse ilme ja materjalikäsitlemisega, samuti tänavalt tuleneva müra ja saastatuse vähendamise võimalusega.

Piirete laad lahendatakse koos hoone projektiga.

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ järgi.

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Vana-Vaida teelt, mille kaudu on võimalik pääseda nii planeeritavasse parklasse perspektiivse lasteaia majandusõuele. Bussitasku rajamisega ning ohutuma liiklemise tagamiseks tehakse ettepanek sulgeda autoliikluseks olemasolevad Vana-Vaida tee 15 kinnistu sissesõiduteed.

Planeeritaval alal on parkimine lahendatud parkimisplatsiga. Parkimiskohti kinnistul on kokku 54, normi kohaselt vajalik 24. Parkimiskohtade arvutus on teostatud äärelinna normatiivi järgi (äärelinn põhikool 1/150 ja lasteaed 1/200).

Vana-Vaida tee nr 11155 on kõrvalmaantee, mille liiklussagedus on Maa-ameti rakenduse andmetel (mõõtmine 2014) 350 autot/ööpäevas. Lähtuvalt liikluskoormuse tõusust kinnistul kooli laiendamise ja perspektiivse lasteaia rajamise näol ning bussitasku ja kiirendusraja rajamisega Vana-Vaida tee 15 kinnistu Vana-Vaida tee poolsesse ossa on planeeringuga tehtud ettepanek kaks olemasolevat sissesõitu autoliiklusele sulgeda ning rajada uus pääs planeeritava kinnistu põhjapoolsesse nurka (vt Põhijoonis AS-04).

Lähtudes maanteede projekteerimise normidest on joonisele kantud vähimad peateele avanevad nähtavuskaugused ristmikul, mis on projektiiruse 40 km/h juures 100 m (lähtetase hea) ja 80 m (lähtetase rahuldav). Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust (vt Põhijoonis AS-04).

Kergliiklejate tarvis on planeeritud 2,2 m laiused teed, mis on ühendatud olemasolevate kergliiklusteedega. Koolibussi kasutavate õpilaste ohutuse tagamiseks on planeeritud 3,0 m laiune bussioote platvorm.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud riigimaantee kaitsevööndi piir.

Vana-Vaida tee 15 kinnistu paikneb osaliselt riigi kõrvalmaantee 11155 Vana-Vaida tee kaitsevööndis. Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek. Arendustegevusest tulenevad kaasnähud (sealhulgas liikluskoormuse tõus) ei tohi ohustada ega halvendada liiklust riigimaanteel.

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vajadusel tuleb võtta projekteerimisel tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee tee kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (TeeS§25¹, §253, §254). Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel (vaata MNT kiri p 10).

Sademevee ärajuhtimise lahendus vt seletuskirja p 5.4.

Detailplaneeringu koosseisus on koostatud võimalik liikluslahendus. Lõplik liikluslahendus koostatakse teeprojektiga.

4.5 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Kõrghaljastus planeerida vajadusel Vana-Vaida tee äärde likvideeritava kõrghaljastuse asemele ning suuremate gruppidega kinnistu siseselt (vt Põhijoonis AS-04).

Haljastuse planeerimisel arvestada tehnovõrkudega.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumise kohad on valitud selliselt, et prügiautodele oleks tagatud hea ligipääs (vt Põhijoonis AS-04). Prügikonteinerite täpsed asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal keskmine radoonisisaldusega pinnas (30 – 50 kBq/m). Veendumaks kooli- ja lasteaiahoone radooniohutu keskkonda loomises, tuleb enne hoone projekteerimist teostada radooniuuring. Vajadusel arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Lisaks imbub sadevesi ka pinnasesse. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6-le ”Tuletõrjevee varustus” (EVS 812-6:2012).

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringuga tagatud.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5 m).

Hoone tulepüsivusklass on TP-1.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud projekteeritava ja olemasoleva maa-aluse tuletõrje hüdrandiga ning olemasoleva või perspektiivselt rajatava maa-aluse tuletõrje veemahutiga (vt. Põhijoonis ja tehnoorkude joonis AS-04 ja seletuskirja p 5.2.).

Veemahutite lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse järgmises projekteerimise etapis.

4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnoorkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnoorkud koos kaitsevöönditega

Peale detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb orkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping.

5. TEHNOORKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnoarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

Kõik planeeritud tehnoorkude ristumised riigiteega kavandada riigitee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste ulatuses kinnisel meetodil.

5.1 VEEVARUSTUS

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 137.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 15,0 m³/d, 300,0 m³/kuus. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. Ala varustatakse ühisveevärgiga alates piirkonnast ÜPV-1.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024.

Tehnoarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse vajadusel tööprojektiga.

5.2 TULETÕRJEVARUSTUS

Planeeringuala vajab tulekustutusvett 30 l/s kolme tunni jooksul, mis tagatakse olemasoleva ja projekteeritava tuletõrje hüdrandi ning olemasoleva või perspektiivselt projekteeritava maa-aluse tuletõrje veemahuti baasil (vt Põhijoonis ja tehnoorkude joonis AS-04).

ELVESO AS tagab tuletõrjehüdrandist väliskustutuseks vett koguses kuni 10 l/s. Vajadusel projekteerida ja tõsta olemasolevad kinnistusesed trassid perspektiivsete hoonete alt ümber.

Kustutusvee kogused ja tehnoarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse vajadusel tööprojektiga.

5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Reoveekanaliseatsiooni osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 137.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale reovett koguses kuni 300,0 m³/kuus (15,0 m³/d).

Planeeritava ala varustamine ühiskanaliseerimisega piirkonnast ÜPK-1.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ning ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024.

Vajadusel projekteerida ja tõsta olemasolevad kinnistusesed trassid perspektiivsete hoonete alt ümber.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse vajadusel tööprojektiga.

5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Sademevesi kogutakse hoonete vundamendi ümbert, katuse pindadelt ning spordiväljakutelt ning immutatakse omal kinnistul.

Sajuvett ei juhita riigimaantee teemaale.

Eeldatav ärajuhtimist vajava sademevee hulk kinnistult:

Pos	Pind	Vooluhulk
1	Katus	Q=26,41 l/s
	Kivisillutis	Q=47,93 l/s
	Muru	Q=57,71 l/s
	Kokku	Q=132,05 l/s

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 233987 14.09.2015.

Planeeringu ala elektrienergiaga varustamine toimub ol.ol jaotus-liitumiskilbist (3x125A), mis asub Vana-Vaida tee kinnistu poolisel piiril (vt Põhijoonis ja tehnoorkude joonis AE-04).

Kui muudetakse pinnakatteid ol.ol kaablite trassil, siis tööprojekti ette näha kaablite kaitsmine, või ümberpaigutus.

Vajadusel projekteerida ja tõsta olemasolevad kinnistusesed trassid perspektiivsete hoonete alt ümber.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse vajadusel tööprojektiga.

5.6 SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus olemasolevast keskküttetrassist, mida varustab AS ELVESO.

Vajadusel projekteerida ja tõsta olemasolevad kinnistusesed trassid perspektiivsete hoonete alt ümber.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse vajadusel tööprojektiga.

5.7 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osa koostamisel on aluseks Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 24793272.

Vajadusel projekteerida ja ümber paigutada olemasolevad kinnistusesed sidekaablid, mis jäävad perspektiivsete hoonete ja juurdeehituste alla.

Vana-Vaida tee 15 põhikooli hoonesse on paigaldatud Vana-Vaida teel asuvast kaablijaotuskapist VAI101 VMOHBU 10x2 maakaabel. Samuti läbib Vana-Vaida tee 15 kinnistut VMOHBU 20x2 maakaabli trass (vt. Põhijoonis ja tehnovõrkude joonis AS-04).

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega peavad hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid või tehnosüsteemidele esitatavaid nõudeid, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigimaanteega on piirkonna peamiseks mürataseme määrajaks liikluse müra (ka vibratsioon ja õhusaaste).

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel.

Planeeritaval alal on võimalik mürataseme vähendada müra levikut tõkestades (müratõkked) või siseruumi müra eest kaitstes. Planeeringualal vähendab mürataseme kinnistu Vana-Vaida tee poolses küljes olemasolev kõrghaljastus. Vajadusel planeerida täiendavalt kõrghaljastust.

Siseruumide müra vähendamiseks saab kasutada hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liikluse müra normi piires.

Vastavalt Sotsiaalministeeriumi määrusele 04.03.2002 nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmised“ kuulub planeeritav tegevus (põhikooli rajamine) II kategooria alade hulka, see tähendab, et liiklusest (auto-, raudtee- ja lennuliiklus ning veesõidukite liiklus) põhjustatud müra ei tohi eluruumides ületada päeval 55 dB (ööine norm magamisruumides 45 dB). Silmas peetakse püsivat müra, mitte impulsshelitaset (ühikordne kõrge heli) (§6).

Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeritaval alal leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon).

Kõik leevendusmeetmete kulud kannab arendaja.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse täiendav kavandatava haljastuse projekteerimine.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Rae valla territooriumil reguleerib puude raiumist Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 kehtestatud määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.
- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
- haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 19.03.2013 kehtestatud määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo- ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Koolis tekib peamiselt segaolme-, paberi- ning biolagunevaid kõõgi- ja sööklajajäätmeid ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Koolimaja veevarustus lahendatakse ÜVK baasil, täiendavate veelubade taotlemine ei ole vajalik.

Koolimaja sooja varustus lahendatakse olemasoleva piirkonna skkütte baasil.

Detailplaneeringu ellurakendamine ei too kaasa olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.“

Vastavalt Planeerimisseaduse §126 lg 1 p 15 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“ on üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebatavaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- tänavavalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suure nähtavuse ja jälgitavuse tagamine, pimedate halva nähtavusega kohtade minimaliseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga;
- kasutatavad materjalid peavad olema maksimaalselt vandaalikindlad;
- võimalik turvakaamerate paigaldamine ja turvateenuse tellimine.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. vajalike servituutide seadmine;
2. tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
3. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
4. uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
5. ehitusloa väljastamine.

Märkus:

1. Liikluslahendusega seotud rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on arendaja kohustus.

D. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDNIMEKIRI

Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneering

jrk. nr.	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastus	Originaal kooskõlastuse asukoht	Märkused
1.	AS ELVESO (ühisveevärk ja kanalisatsioon)	374/VK, 15.10.2015	Kooskõlastatud Toomas Teesalu	Kaust nr 1 Põhijoonis ja tehnovõrkude joonis AS-04 Kooskõlastusleht 2 Rae VV arhiiv	
2.	Elektrilevi OÜ (elektrivarustus)	4318360457, 15.10.2015	Kooskõlastatud Priit Mägi	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	Tingimustega
3.	AS Eesti Telekom (Elion Ettevõtte AS)	25489208, 11.11.2015	Kooskõlastatud Arvo Sepp	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
4.	Maa-amet	12881, 18.09.2015	Kooskõlastatud Anne Toom Peadirektori asetäitja	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
5.	Maanteeamet	15-2/15-00028/757, 13.11.2015	Kooskõlastatud Marten Leiten Planeeringu menetlemise talituse juhtaja	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
6.	Terviseamet	9.3-1/5734-4, 06.11.2015	Tutvunud Natalja Šubina	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	Lähtuvalt eeltoodust amet ei soovita planeeritavale alale lasteasutust rajada.
7.	Põhja-Eesti Päästkeskus	K-MS/52-3, 12.10.2015	Kooskõlastatud Martin Seetur	Kaust nr 1 Seletuskiri lk 11, 12 Põhijoonis ja tehnovõrkude joonis AS-04 Kooskõlastusleht 1 Rae VV arhiiv	

Koostas: arhitekt Kadri Randoja

E. JOONISED

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1. Teade Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest Rae sõnumid veebruar 2016.
2. Teade Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest Harju Elu veebruar 2016.
3. Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest teavitamine 18.01.2016 kirjadega nr 6-1/372, 6-1/373, 6-1/374.
4. Rae Vallavalitsuse 12. Jaanuar 2016 korraldus nr 24 „Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine“.
5. Teade Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust. Rae Sõnumid detsember 2015.
6. Teade Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust. Harju Elu 4. detsember 2015.
7. Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikustamisest informeerimine 24.11.2015 ja 26.11.2015 nr 6-1/10023, 6-1/10024, 6-1/10025, 6-1/10087.
8. Rae Vallavalitsuse 17. November 2015 korraldus nr 1692 Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine.
9. Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiisi tutvustuse protokoll 01. oktoober 2015 nr 6-10/21.
10. Teade Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiisilahenduse tutvustuse avalik arutelu Rae Sõnumid oktoober 2015.
11. Teade Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiisilahenduse tutvustuse avalik arutelu Harju Elu 11. september 2015.
12. Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtadest ja eskiisilahenduse tutvustamisest teavitamine 6-1/7690, 6-1/7691, 6-1/7691.
13. Teade Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest Harju Elu 3. juuli 2015.
14. Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest informeerimine 08.08.2015 nr 6-1/6061, 6-1/6062, 6-1/6102.
15. Teade Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju hindamise mitteamatamisest Harju Elu 10. juuli 2015.
16. Teade Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju hindamise mitteamatamisest Ametlikes Teadaannetes 13.juuli 2015
17. Rae Vallavalitsuse 30. juuni 2015 korraldus nr 1009 „Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“.
18. Rae Vallavalitsuse 30. juuni 2015 korraldus nr 957 „Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“.

B. LISAD

1. AS ELVESO ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr VK-TT 137, 29.07.2015.
2. Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 24793272, 09.07.2015.
3. Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 233987, 14.09.2015.

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	8
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	8
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	9
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	9
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS	9
3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	9
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	10
3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	10
3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	10
3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD	10
4. PLANEERINGUETTEPANEK.....	10
4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	10
4.2 EHTISTE ARHITEKTUURINÕUDED	10
4.3 PIIRDED	11
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	11
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	12
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	12
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED	12
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	13
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	13
5.1 VEEVARUSTUS.....	13
5.2 TULETÕRJEVARUSTUS	13
5.3 REOVEEKANALISATSIOON.....	13
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE	14
5.5 ELEKTRIVARUSTUS	14
5.6 SOOJAVARUSTUS	14
5.7 SIDEVARUSTUS	14
5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED	15
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	15
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	16
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	16
E. JOONISED.....	19

D. KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

E. JOONISED

1. Situatsiooniskeem		AS-01
2. Kontaktvööndi analüüs	M 1:5000	AS-02
3. Tugiplaan	M 1:1000	AS-03
4. Põhijoonis ja tehnovõrkude joonis	M 1:1000	AS-04

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 30. juuni 2015 korraldus nr 957 „Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (2013);
- Rae valla ehitusmäärus (kehtib alates 01.03.2009);
- 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 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Katastriüksuse plaan;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud Woge OÜ (04.09.2015) töö nr 0009.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti Standard EVS 894:2008+A1 : 2010 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- Nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrus nr 68 „Energiaohutuse miinimumnõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“;
- Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrus nr 213 „Surveseadme kaitsevööndi ulatus“;
- Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Käsitleva detailplaneeringuala kontaktvöönd on piiritletud Vaida aleviku elamu- ja tootmisaladega.

Planeeritavast alast põhja ja ida suunda jäävad olemasolevad tootmiskaad, lõuna suunda jätkuvalt reformimata riigimaa ning lääne suunda olemasolevad elamualad. Mööda Vana-Vaida teed ca 350 meetrit Tallinna suunas asuvad suurem kauplus ja raamatukogu, ca 400 meetri kaugusel bussipeatus.

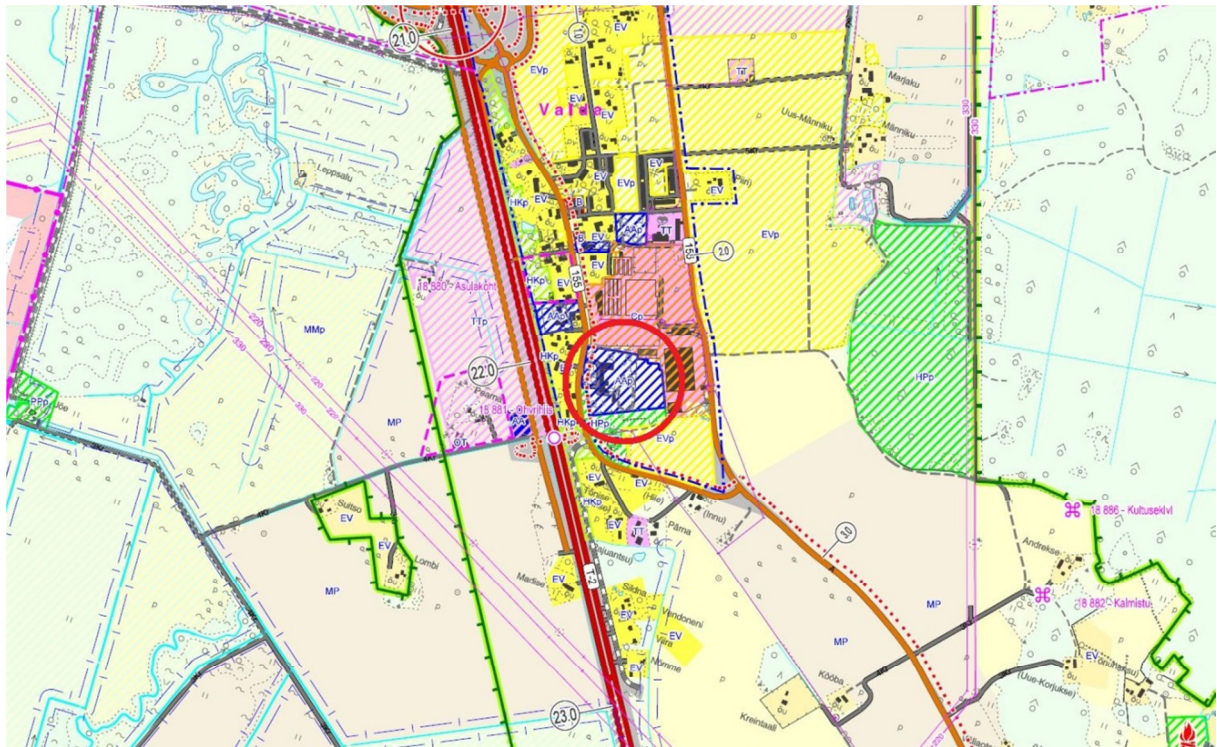
Lähiminevikus on kontaktalal kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Kaera kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 576); kehtestatud 05.10.2010
- Peenra, Peenrapõllu ja Leppsalu kinnistute detailplaneering (DP 517); kehtestatud 12.02.2008
- Vana-Vaida tee 21 krundi detailplaneering (DP 0048); kehtestatud 19.06.2001

- Vaida liiklussõlme detailplaneering (DP 0097); kehtestatud 08.03.2003

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks moodustada ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt, kuhu rajada antud piirkonda teenindav põhikool. Määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud ja varustamine tehnovõrkudega.

Rae valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutus juhtotstarbeks ette nähtud perspektiivne ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve.



Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering on koostatud ca 5,5 ha suurusele alale. Planeeritav ala asub Vaida aleviku lõunapoolses osas Vana-Vaida tee ääres, Vana-Vaida tee 15 kinnistul.

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeritav ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Vana-Vaida tee 15 kinnistu kuulub Rae vallale. Kinnistul asub Vaida Põhikool, spordihall, abihooned ja staadion. Vana-Vaida tee äärne osa kinnistust on kaetud kõrghaljustusega.

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Idast ja põhjast piirneb planeeritav kinnistu tootmismaa kinnistutega, läänest olemasolevate elamumaadega, lõunast jätkuvalt reformimata riigimaaga, kuhu üldplaneeringu järgselt on ette nähtud perspektiivne elamumaa ala.

Andmed naaberkinnistutel asuvate ettevõtete tegevuse kohta vt LISA p 2.

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritav ala asub Vana-Vaida tee ääres.

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Kinnistul paiknevad ol.ol kommunikatsioonid.

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane (kaldega põhjast lõunasse). Kinnistu läänepoolne osa on kaetud tihedamalt leht- ja okaspuudega. Põhjapoolses osas kasvavad eakad viljapuud, staadionit ääristab tihe kuusehekk.

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Riigimaantee Vana-Vaida tee nr 11155 tee kaitsevöönd 30 m
- Vana-Vaida tee 17 kinnistu puurkaevu 50 m kaitsevöönd
- Olemasolevad tehnovõrkude kaitsevööndid

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistule ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, parkimine, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud perspektiivne ühiskondlike ehitiste maa juhtotstarve.

Planeeritavale krundile on seatud järgmine ehitusõigus.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	Sotsiaalmaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	7000 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	12 m

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneering on koostatud põhikooli laiendamiseks ja perspektiivse lasteaia rajamiseks. Põhijoonisel tähistatud planeeritavad hooned on põhimõttelised ning võivad lõplikust arhitektuursest lahendusest erineda.

Hoonete välimus kujundada kaasaegne ja visuaalselt auditav.

Ehitusmaterjalina kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: betoon, puit, vineer, krohv, kivi. Hoonete kõrgus ja katuse kalle on piiratud (vt Põhijoonis AS-04).

Põhikoolis asub õppima maksimaalselt 9 klassikomplekti ehk ca 215 õpilast. Perspektiivsesse lasteaeda on planeeritud maksimaalselt 6 rühmakomplekti ehk ca 120 last.

Vana-Vaida tee poolne osa kinnistust asub tee kaitsevööndis. Tegevusteks teel või tee kaitsevööndis on kohustus taotleda teeomaniku nõusolek.

4.3 PIIRDED

Piirde kujunduses arvestada olemasolevate piiretega ning hoone arhitektuurse ilme ja materjalikäsitlemisega, samuti tänavalt tuleneva müra ja saastatuse vähendamise võimalusega.

Piirete laad lahendatakse koos hoone projektiga.

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ järgi.

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Vana-Vaida teelt, mille kaudu on võimalik pääseda nii planeeritavasse parklasse perspektiivse lasteaia majandusõuele. Bussitasku rajamisega ning ohutuma liiklemise tagamiseks tehakse ettepanek sulgeda autoliikluseks olemasolevad Vana-Vaida tee 15 kinnistu sissesõiduteed.

Planeeritaval alal on parkimine lahendatud parkimisplatsiga. Parkimiskohti kinnistul on kokku 54, normi kohaselt vajalik 24. Parkimiskohtade arvutus on teostatud äärelinna normatiivi järgi (äärelinn põhikool 1/150 ja lasteaed 1/200).

Vana-Vaida tee nr 11155 on kõrvalmaantee, mille liiklussagedus on Maa-ameti rakenduse andmetel (mõõtmine 2014) 350 autot/ööpäevas. Lähtuvalt liikluskoormuse tõusust kinnistul kooli laiendamise ja perspektiivse lasteaia rajamise näol ning bussitasku ja kiirendusraja rajamisega Vana-Vaida tee 15 kinnistu Vana-Vaida tee poolsesse ossa on planeeringuga tehtud ettepanek kaks olemasolevat sissesõitu autoliiklusele sulgeda ning rajada uus pääs planeeritava kinnistu põhjapoolsesse nurka (vt Põhijoonis AS-04).

Lähtudes maanteede projekteerimise normidest on joonisele kantud vähimad peateele avanevad nähtavuskaugused ristmikul, mis on projektiiruse 40 km/h juures 100 m (lähtetase hea) ja 80 m (lähtetase rahuldav). Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust (vt Põhijoonis AS-04).

Kergliiklejate tarvis on planeeritud 2,2 m laiused teed, mis on ühendatud olemasolevate kergliiklusteedega. Koolibussi kasutavate õpilaste ohutuse tagamiseks on planeeritud 3,0 m laiune bussioote platvorm.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud riigimaantee kaitsevööndi piir.

Vana-Vaida tee 15 kinnistu paikneb osaliselt riigi kõrvalmaantee 11155 Vana-Vaida tee kaitsevööndis. Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek. Arendustegevusest tulenevad kaasnähud (sealhulgas liikluskoormuse tõus) ei tohi ohustada ega halvendada liiklust riigimaanteel.

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vajadusel tuleb võtta projekteerimisel tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee tee kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (TeeS§25¹, §253, §254). Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel (vaata MNT kiri p 10).

Sademevee ärajuhtimise lahendus vt seletuskirja p 5.4.

Detailplaneeringu koosseisus on koostatud võimalik liikluslahendus. Lõplik liikluslahendus koostatakse teeprojektiga.

4.5 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Kõrghaljastus planeerida vajadusel Vana-Vaida tee äärde likvideeritava kõrghaljastuse asemele ning suuremate gruppideni kinnistu siseselt (vt Põhijoonis AS-04).

Haljastuse planeerimisel arvestada tehnovõrkudega.

Jäätmete käitlemisel juhendatakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumise kohad on valitud selliselt, et prügiautodele oleks tagatud hea ligipääs (vt Põhijoonis AS-04). Prügikonteinerite täpsed asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal keskmine radoonisisaldusega pinnas (30 – 50 kBq/m). Veendumaks kooli- ja lasteaiahoone radooniohutu keskkonda loomises, tuleb enne hoone projekteerimist teostada radooniuuring. Vajadusel arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Lisaks imbub sadevesi ka pinnasesse. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6-le ”Tuletõrjevee varustus” (EVS 812-6:2012).

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringuga tagatud.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5 m).

Hoone tulepüsivusklass on TP-1.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud projekteeritava ja olemasoleva maa-aluse tuletõrje hüdrandiga ning olemasoleva või perspektiivselt rajatava maa-aluse tuletõrje veemahutiga (vt. Põhijoonis ja tehnoorkude joonis AS-04 ja seletuskirja p 5.2.).

Veemahutite lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse järgmises projekteerimise etapis.

4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnoorkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnoorkud koos kaitsevöönditega

Peale detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb orkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping.

5. TEHNOORKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnoarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

Kõik planeeritud tehnoorkude ristumised riigiteega kavandada riigitee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste ulatuses kinnisel meetodil.

5.1 VEEVARUSTUS

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 137.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 15,0 m³/d, 300,0 m³/kuus. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. Ala varustatakse ühisveevärgiga alates piirkonnast ÜPV-1.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024.

Tehnoarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse vajadusel tööprojektiga.

5.2 TULETÕRJEVARUSTUS

Planeeringuala vajab tulekustutusvett 30 l/s kolme tunni jooksul, mis tagatakse olemasoleva ja projekteeritava tuletõrje hüdrandi ning olemasoleva või perspektiivselt projekteeritava maa-aluse tuletõrje veemahuti baasil (vt Põhijoonis ja tehnoorkude joonis AS-04).

ELVESO AS tagab tuletõrjehüdrandist väliskustutuseks vett koguses kuni 10 l/s. Vajadusel projekteerida ja tõsta olemasolevad kinnistusesed trassid perspektiivsete hoonete alt ümber.

Kustutusvee kogused ja tehnoarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse vajadusel tööprojektiga.

5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Reoveekanaliseatsiooni osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 137.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale reovett koguses kuni 300,0 m³/kuus (15,0 m³/d).

Planeeritava ala varustamine ühiskanaliseerimisega piirkonnast ÜPK-1.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ning ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024.

Vajadusel projekteerida ja tõsta olemasolevad kinnistusesed trassid perspektiivsete hoonete alt ümber.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse vajadusel tööprojektiga.

5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Sademevesi kogutakse hoonete vundamendi ümbert, katuse pindadelt ning spordiväljakutelt ning immutatakse omal kinnistul.

Sajuvett ei juhita riigimaantee teemaale.

Eeldatav ärajuhtimist vajava sademevee hulk kinnistult:

Pos	Pind	Vooluhulk
1	Katus	Q=26,41 l/s
	Kivisillutis	Q=47,93 l/s
	Muru	Q=57,71 l/s
	Kokku	Q=132,05 l/s

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 233987 14.09.2015.

Planeeringu ala elektrienergiaga varustamine toimub ol.ol jaotus-liitumiskilbist (3x125A), mis asub Vana-Vaida tee kinnistu poolisel piiril (vt Põhijoonis ja tehnoorkude joonis AE-04).

Kui muudetakse pinnakatteid ol.ol kaablite trassil, siis tööprojekti ette näha kaablite kaitsmine, või ümberpaigutus.

Vajadusel projekteerida ja tõsta olemasolevad kinnistusesed trassid perspektiivsete hoonete alt ümber.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse vajadusel tööprojektiga.

5.6 SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus olemasolevast keskküttetrassist, mida varustab AS ELVESO.

Vajadusel projekteerida ja tõsta olemasolevad kinnistusesed trassid perspektiivsete hoonete alt ümber.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse vajadusel tööprojektiga.

5.7 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osa koostamisel on aluseks Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 24793272.

Vajadusel projekteerida ja ümber paigutada olemasolevad kinnistusesed sidekaablid, mis jäävad perspektiivsete hoonete ja juurdeehituste alla.

Vana-Vaida tee 15 põhikooli hoonesse on paigaldatud Vana-Vaida teel asuvast kaablijaotuskapist VAI101 VMOHBU 10x2 maakaabel. Samuti läbib Vana-Vaida tee 15 kinnistut VMOHBU 20x2 maakaabli trass (vt. Põhijoonis ja tehnovõrkude joonis AS-04).

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega peavad hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid või tehnosüsteemidele esitatavaid nõudeid, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigimaanteega on piirkonna peamiseks mürataseme määrajaks liikluse müra (ka vibratsioon ja õhusaaste).

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel.

Planeeritaval alal on võimalik mürataseme vähendada müra levikut tõkestades (müratõkked) või siseruumi müra eest kaitstes. Planeeringualal vähendab mürataseme kinnistu Vana-Vaida tee poolses küljes olemasolev kõrghaljastus. Vajadusel planeerida täiendavalt kõrghaljastust.

Siseruumide müra vähendamiseks saab kasutada hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liikluse müra normi piires.

Vastavalt Sotsiaalministeeriumi määrusele 04.03.2002 nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmised“ kuulub planeeritav tegevus (põhikooli rajamine) II kategooria alade hulka, see tähendab, et liiklusest (auto-, raudtee- ja lennuliiklus ning veesõidukite liiklus) põhjustatud müra ei tohi eluruumides ületada päeval 55 dB (ööine norm magamisruumides 45 dB). Silmas peetakse püsivat müra, mitte impulsshelitaset (ühikordne kõrge heli) (§6).

Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeritaval alal leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon).

Kõik leevendusmeetmete kulud kannab arendaja.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse täiendav kavandatava haljastuse projekteerimine.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Rae valla territooriumil reguleerib puude raiumist Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 kehtestatud määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.
- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
- haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 19.03.2013 kehtestatud määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo- ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Koolis tekib peamiselt segaolme-, paberi- ning biolagunevaid kõõgi- ja sööklajajäätmeid ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Koolimaja veevarustus lahendatakse ÜVK baasil, täiendavate veelubade taotlemine ei ole vajalik.

Koolimaja sooja varustus lahendatakse olemasoleva piirkonna skkütte baasil.

Detailplaneeringu ellurakendamine ei too kaasa olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.“

Vastavalt Planeerimisseaduse §126 lg 1 p 15 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“ on üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebatavaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- tänavavalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suure nähtavuse ja jälgitavuse tagamine, pimedate halva nähtavusega kohtade minimaliseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga;
- kasutatavad materjalid peavad olema maksimaalselt vandaalikindlad;
- võimalik turvakaamerate paigaldamine ja turvateenuse tellimine.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. vajalike servituutide seadmine;
2. tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
3. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
4. uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
5. ehitusloa väljastamine.

Märkus:

1. Liikluslahendusega seotud rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on arendaja kohustus.

D. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDNIMEKIRI

Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneering

jrk. nr.	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastus	Originaal kooskõlastuse asukoht	Märkused
1.	AS ELVESO (ühisveevärk ja kanalisatsioon)	374/VK, 15.10.2015	Kooskõlastatud Toomas Teesalu	Kaust nr 1 Põhijoonis ja tehnovõrkude joonis AS-04 Kooskõlastusleht 2 Rae VV arhiiv	
2.	Elektrilevi OÜ (elektrivarustus)	4318360457, 15.10.2015	Kooskõlastatud Priit Mägi	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	Tingimustega
3.	AS Eesti Telekom (Elion Ettevõtte AS)	25489208, 11.11.2015	Kooskõlastatud Arvo Sepp	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
4.	Maa-amet	12881, 18.09.2015	Kooskõlastatud Anne Toom Peadirektori asetäitja	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
5.	Maanteeamet	15-2/15-00028/757, 13.11.2015	Kooskõlastatud Marten Leiten Planeeringu menetlemise talituse juhtaja	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
6.	Terviseamet	9.3-1/5734-4, 06.11.2015	Tutvunud Natalja Šubina	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	Lähtuvalt eeltoodust amet ei soovita planeeritavale alale lasteasutust rajada.
7.	Põhja-Eesti Päästkeskus	K-MS/52-3, 12.10.2015	Kooskõlastatud Martin Seetur	Kaust nr 1 Seletuskiri lk 11, 12 Põhijoonis ja tehnovõrkude joonis AS-04 Kooskõlastusleht 1 Rae VV arhiiv	

Koostas: arhitekt Kadri Randoja

E. JOONISED

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1. Teade Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest Rae sõnumid veebruar 2016.
2. Teade Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest Harju Elu veebruar 2016.
3. Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest teavitamine 18.01.2016 kirjadega nr 6-1/372, 6-1/373, 6-1/374.
4. Rae Vallavalitsuse 12. Jaanuar 2016 korraldus nr 24 „Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine“.
5. Teade Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust. Rae Sõnumid detsember 2015.
6. Teade Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust. Harju Elu 4. detsember 2015.
7. Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikustamisest informeerimine 24.11.2015 ja 26.11.2015 nr 6-1/10023, 6-1/10024, 6-1/10025, 6-1/10087.
8. Rae Vallavalitsuse 17. November 2015 korraldus nr 1692 Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine.
9. Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiisi tutvustuse protokoll 01. oktoober 2015 nr 6-10/21.
10. Teade Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiisilahenduse tutvustuse avalik arutelu Rae Sõnumid oktoober 2015.
11. Teade Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiisilahenduse tutvustuse avalik arutelu Harju Elu 11. september 2015.
12. Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtadest ja eskiisilahenduse tutvustamisest teavitamine 6-1/7690, 6-1/7691, 6-1/7691.
13. Teade Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest Harju Elu 3. juuli 2015.
14. Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest informeerimine 08.08.2015 nr 6-1/6061, 6-1/6062, 6-1/6102.
15. Teade Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju hindamise mitteamatamisest Harju Elu 10. juuli 2015.
16. Teade Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju hindamise mitteamatamisest Ametlikes Teadaannetes 13.juuli 2015
17. Rae Vallavalitsuse 30. juuni 2015 korraldus nr 1009 „Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“.
18. Rae Vallavalitsuse 30. juuni 2015 korraldus nr 957 „Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“.

B. LISAD

1. AS ELVESO ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr VK-TT 137, 29.07.2015.
2. Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 24793272, 09.07.2015.
3. Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 233987, 14.09.2015.

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	8
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	8
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	9
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	9
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS	9
3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	9
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	10
3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	10
3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	10
3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD	10
4. PLANEERINGUETTEPANEK.....	10
4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	10
4.2 EHTISTE ARHITEKTUURINÕUDED	10
4.3 PIIRDED	11
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	11
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	12
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	12
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED	12
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	13
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	13
5.1 VEEVARUSTUS.....	13
5.2 TULETÕRJEVARUSTUS	13
5.3 REOVEEKANALISATSIOON.....	13
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE	14
5.5 ELEKTRIVARUSTUS	14
5.6 SOOJAVARUSTUS	14
5.7 SIDEVARUSTUS	14
5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED	15
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	15
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	16
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	16
E. JOONISED.....	19

D. KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

E. JOONISED

1. Situatsiooniskeem		AS-01
2. Kontaktvööndi analüüs	M 1:5000	AS-02
3. Tugiplaan	M 1:1000	AS-03
4. Põhijoonis ja tehnovõrkude joonis	M 1:1000	AS-04

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 30. juuni 2015 korraldus nr 957 „Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (2013);
- Rae valla ehitusmäärus (kehtib alates 01.03.2009);
- 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 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Katastriüksuse plaan;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud Woge OÜ (04.09.2015) töö nr 0009.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti Standard EVS 894:2008+A1 : 2010 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- Nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrus nr 68 „Energiaühenduse miinimumnõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“;
- Vabariigi Valitsus 02.07.2002 määrus nr 213 „Surveseadme kaitsevööndi ulatus“;
- Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Käsitletava detailplaneeringuala kontaktvöönd on piiritletud Vaida aleviku elamu- ja tootmisaladega.

Planeeritavast alast põhja ja ida suunda jäävad olemasolevad tootmiskaad, lõuna suunda jätkuvalt reformimata riigimaa ning lääne suunda olemasolevad elamualad. Mööda Vana-Vaida teed ca 350 meetrit Tallinna suunas asuvad suurem kauplus ja raamatukogu, ca 400 meetri kaugusel bussipeatus.

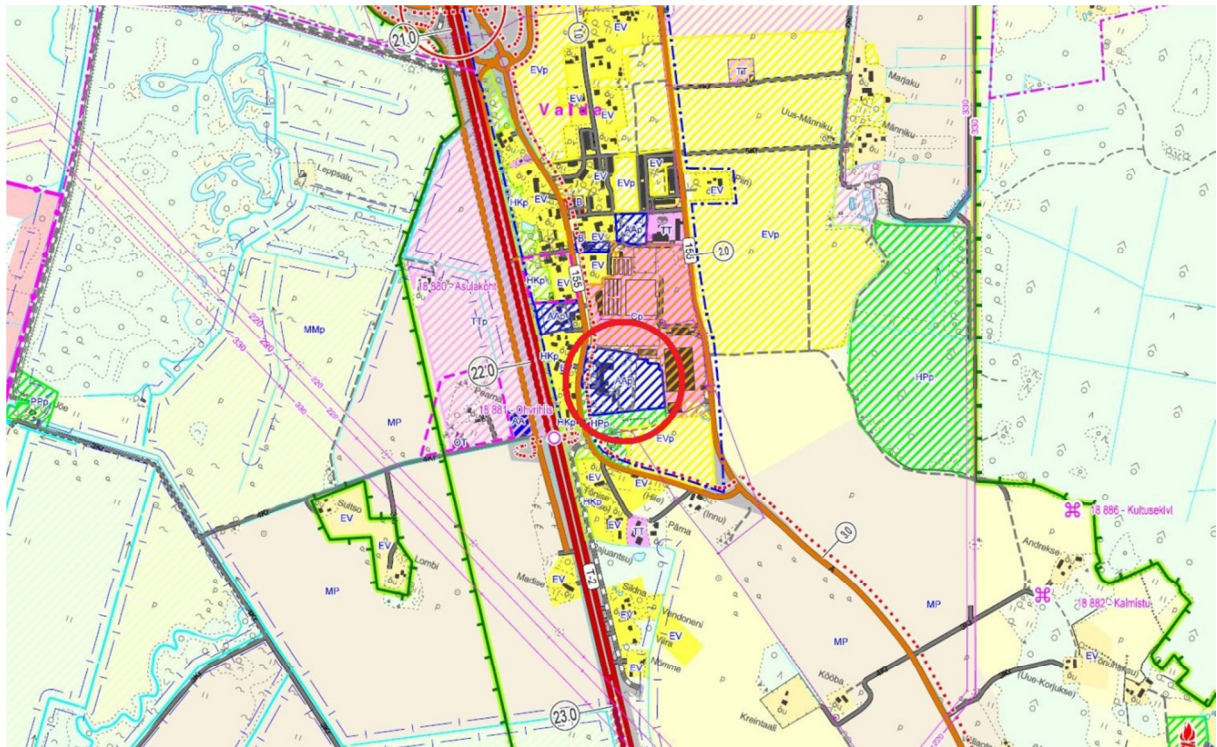
Lähiminevikus on kontaktalal kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Kaera kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 576); kehtestatud 05.10.2010
- Peenra, Peenrapõllu ja Leppsalu kinnistute detailplaneering (DP 517); kehtestatud 12.02.2008
- Vana-Vaida tee 21 krundi detailplaneering (DP 0048); kehtestatud 19.06.2001

- Vaida liiklussõlme detailplaneering (DP 0097); kehtestatud 08.03.2003

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks moodustada ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt, kuhu rajada antud piirkonda teenindav põhikool. Määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud ja varustamine tehnovõrkudega.

Rae valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutus juhtotstarbeks ette nähtud perspektiivne ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve.



Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering on koostatud ca 5,5 ha suurusele alale. Planeeritav ala asub Vaida aleviku lõunapoolses osas Vana-Vaida tee ääres, Vana-Vaida tee 15 kinnistul.

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeritav ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Vana-Vaida tee 15 kinnistu kuulub Rae vallale. Kinnistul asub Vaida Põhikool, spordihall, abihooned ja staadion. Vana-Vaida tee äärne osa kinnistust on kaetud kõrghaljastusega.

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Idast ja põhjast piirneb planeeritav kinnistu tootmismaa kinnistutega, läänest olemasolevate elamumaadega, lõunast jätkuvalt reformimata riigimaaga, kuhu üldplaneeringu järgselt on ette nähtud perspektiivne elamumaa ala.

Andmed naaberkinnistutel asuvate ettevõtete tegevuse kohta vt LISA p 2.

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritav ala asub Vana-Vaida tee ääres.

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Kinnistul paiknevad ol.ol kommunikatsioonid.

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane (kaldega põhjast lõunasse). Kinnistu läänepoolne osa on kaetud tihedamalt leht- ja okaspuudega. Põhjapoolses osas kasvavad eakad viljapuud, staadionit ääristab tihe kuusehekk.

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Riigimaantee Vana-Vaida tee nr 11155 tee kaitsevöönd 30 m
- Vana-Vaida tee 17 kinnistu puurkaevu 50 m kaitsevöönd
- Olemasolevad tehnovõrkude kaitsevööndid

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistule ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, parkimine, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud perspektiivne ühiskondlike ehitiste maa juhtotstarve.

Planeeritavale krundile on seatud järgmine ehitusõigus.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	Sotsiaalmaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	7000 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	12 m

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneering on koostatud põhikooli laiendamiseks ja perspektiivse lasteaia rajamiseks. Põhijoonisel tähistatud planeeritavad hooned on põhimõttelised ning võivad lõplikust arhitektuursest lahendusest erineda.

Hoonete välimus kujundada kaasaegne ja visuaalselt auditav.

Ehitusmaterjalina kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: betoon, puit, vineer, krohv, kivi. Hoonete kõrgus ja katuse kalle on piiratud (vt Põhijoonis AS-04).

Põhikoolis asub õppima maksimaalselt 9 klassikomplekti ehk ca 215 õpilast. Perspektiivsesse lasteaeda on planeeritud maksimaalselt 6 rühmakomplekti ehk ca 120 last.

Vana-Vaida tee poolne osa kinnistust asub tee kaitsevööndis. Tegevusteks teel või tee kaitsevööndis on kohustus taotleda teeomaniku nõusolek.

4.3 PIIRDED

Piirde kujunduses arvestada olemasolevate piiretega ning hoone arhitektuurse ilme ja materjalikäsitletusega, samuti tänavalt tuleneva müra ja saastatuse vähendamise võimalusega.

Piirete laad lahendatakse koos hoone projektiga.

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ järgi.

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Vana-Vaida teelt, mille kaudu on võimalik pääseda nii planeeritavasse parklasse perspektiivse lasteaia majandusõuele. Bussitasku rajamisega ning ohutuma liiklemise tagamiseks tehakse ettepanek sulgeda autoliikluseks olemasolevad Vana-Vaida tee 15 kinnistu sissesõiduteed.

Planeeritaval alal on parkimine lahendatud parkimisplatsiga. Parkimiskohti kinnistul on kokku 54, normi kohaselt vajalik 24. Parkimiskohtade arvutus on teostatud äärelinna normatiivi järgi (äärelinn põhikool 1/150 ja lasteaed 1/200).

Vana-Vaida tee nr 11155 on kõrvalmaantee, mille liiklussagedus on Maa-ameti rakenduse andmetel (mõõtmine 2014) 350 autot/ööpäevas. Lähtuvalt liikluskoormuse tõusust kinnistul kooli laiendamise ja perspektiivse lasteaia rajamise näol ning bussitasku ja kiirendusraja rajamisega Vana-Vaida tee 15 kinnistu Vana-Vaida tee poolsesse ossa on planeeringuga tehtud ettepanek kaks olemasolevat sissesõitu autoliiklusele sulgeda ning rajada uus pääs planeeritava kinnistu põhjapoolsesse nurka (vt Põhijoonis AS-04).

Lähtudes maanteede projekteerimise normidest on joonisele kantud vähimad peateele avanevad nähtavuskaugused ristmikul, mis on projektiiruse 40 km/h juures 100 m (lähtetase hea) ja 80 m (lähtetase rahuldav). Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust (vt Põhijoonis AS-04).

Kergliiklejate tarvis on planeeritud 2,2 m laiused teed, mis on ühendatud olemasolevate kergliiklusteedega. Koolibussi kasutatavate õpilaste ohutuse tagamiseks on planeeritud 3,0 m laiune bussioote platvorm.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud riigimaantee kaitsevööndi piir.

Vana-Vaida tee 15 kinnistu paikneb osaliselt riigi kõrvalmaantee 11155 Vana-Vaida tee kaitsevööndis. Tegevuseks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek. Arendustegevusest tulenevad kaasnähud (sealhulgas liikluskoormuse tõus) ei tohi ohustada ega halvendada liiklust riigimaanteel.

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vajadusel tuleb võtta projekteerimisel tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee tee kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (TeeS§25¹, §253, §254). Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel (vaata MNT kiri p 10).

Sademevee ärajuhtimise lahendus vt seletuskirja p 5.4.

Detailplaneeringu koosseisus on koostatud võimalik liikluslahendus. Lõplik liikluslahendus koostatakse teeprojektiga.

4.5 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Kõrghaljastus planeerida vajadusel Vana-Vaida tee äärde likvideeritava kõrghaljastuse asemele ning suuremate gruppidega kinnistu siseselt (vt Põhijoonis AS-04).

Haljastuse planeerimisel arvestada tehnovõrkudega.

Jäätmete käitlemisel juhendatakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumise kohad on valitud selliselt, et prügiautodele oleks tagatud hea ligipääs (vt Põhijoonis AS-04). Prügikonteinerite täpsed asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal keskmine radoonisisaldusega pinnas (30 – 50 kBq/m). Veendumaks kooli- ja lasteaiahoone radooniohutu keskkonda loomises, tuleb enne hoone projekteerimist teostada radooniuuring. Vajadusel arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Lisaks imbub sadevesi ka pinnasesse. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6-le ”Tuletõrjevee varustus” (EVS 812-6:2012).

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringuga tagatud.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5 m).

Hoone tulepüsivusklass on TP-1.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud projekteeritava ja olemasoleva maa-aluse tuletõrje hüdrandiga ning olemasoleva või perspektiivselt rajatava maa-aluse tuletõrje veemahutiga (vt. Põhijoonis ja tehnoorkude joonis AS-04 ja seletuskirja p 5.2.).

Veemahutite lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse järgmises projekteerimise etapis.

4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnoorkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnoorkud koos kaitsevöönditega

Peale detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb orkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping.

5. TEHNOORKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnoarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

Kõik planeeritud tehnoorkude ristumised riigiteega kavandada riigitee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste ulatuses kinnisel meetodil.

5.1 VEEVARUSTUS

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 137.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 15,0 m³/d, 300,0 m³/kuus. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. Ala varustatakse ühisveevärgiga alates piirkonnast ÜPV-1.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024.

Tehnoarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse vajadusel tööprojektiga.

5.2 TULETÕRJEVARUSTUS

Planeeringuala vajab tulekustutusvett 30 l/s kolme tunni jooksul, mis tagatakse olemasoleva ja projekteeritava tuletõrje hüdrandi ning olemasoleva või perspektiivselt projekteeritava maa-aluse tuletõrje veemahuti baasil (vt Põhijoonis ja tehnoorkude joonis AS-04).

ELVESO AS tagab tuletõrjehüdrandist väliskustutuseks vett koguses kuni 10 l/s. Vajadusel projekteerida ja tõsta olemasolevad kinnistusesed trassid perspektiivsete hoonete alt ümber.

Kustutusvee kogused ja tehnoarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse vajadusel tööprojektiga.

5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Reoveekanaliseatsiooni osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 137.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale reovett koguses kuni 300,0 m³/kuus (15,0 m³/d).

Planeeritava ala varustamine ühiskanaliseerimisega piirkonnast ÜPK-1.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ning ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024.

Vajadusel projekteerida ja tõsta olemasolevad kinnistusesed trassid perspektiivsete hoonete alt ümber.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse vajadusel tööprojektiga.

5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Sademevesi kogutakse hoonete vundamendi ümbert, katuse pindadelt ning spordiväljakutelt ning immutatakse omal kinnistul.

Sajuvett ei juhita riigimaantee teemaale.

Eeldatav ärajuhtimist vajava sademevee hulk kinnistult:

Pos	Pind	Vooluhulk
1	Katus	Q=26,41 l/s
	Kivisillutis	Q=47,93 l/s
	Muru	Q=57,71 l/s
	Kokku	Q=132,05 l/s

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 233987 14.09.2015.

Planeeringu ala elektrienergiaga varustamine toimub ol.ol jaotus-liitumiskilbist (3x125A), mis asub Vana-Vaida tee kinnistu poolisel piiril (vt Põhijoonis ja tehnoorkude joonis AE-04).

Kui muudetakse pinnakatteid ol.ol kaablite trassil, siis tööprojekti ette näha kaablite kaitsmine, või ümberpaigutus.

Vajadusel projekteerida ja tõsta olemasolevad kinnistusesed trassid perspektiivsete hoonete alt ümber.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse vajadusel tööprojektiga.

5.6 SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus olemasolevast keskküttetrassist, mida varustab AS ELVESO.

Vajadusel projekteerida ja tõsta olemasolevad kinnistusesed trassid perspektiivsete hoonete alt ümber.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse vajadusel tööprojektiga.

5.7 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osa koostamisel on aluseks Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 24793272.

Vajadusel projekteerida ja ümber paigutada olemasolevad kinnistusesed sidekaablid, mis jäävad perspektiivsete hoonete ja juurdeehituste alla.

Vana-Vaida tee 15 põhikooli hoonesse on paigaldatud Vana-Vaida teel asuvast kaablijaotuskapist VAI101 VMOHBU 10x2 maakaabel. Samuti läbib Vana-Vaida tee 15 kinnistut VMOHBU 20x2 maakaabli trass (vt. Põhijoonis ja tehnovõrkude joonis AS-04).

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega peavad hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid või tehnosüsteemidele esitatavaid nõudeid, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigimaanteega on piirkonna peamiseks mürataseme määrajaks liikluse müra (ka vibratsioon ja õhusaaste).

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel.

Planeeritaval alal on võimalik mürataseme vähendada müra levikut tõkestades (müratõkked) või siseruumi müra eest kaitstes. Planeeringualal vähendab mürataseme kinnistu Vana-Vaida tee poolses küljes olemasolev kõrghaljastus. Vajadusel planeerida täiendavalt kõrghaljastust.

Siseruumide müra vähendamiseks saab kasutada hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liikluse müra normi piires.

Vastavalt Sotsiaalministeeriumi määrusele 04.03.2002 nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmised“ kuulub planeeritav tegevus (põhikooli rajamine) II kategooria alade hulka, see tähendab, et liiklusest (auto-, raudtee- ja lennuliiklus ning veesõidukite liiklus) põhjustatud müra ei tohi eluruumides ületada päeval 55 dB (ööine norm magamisruumides 45 dB). Silmas peetakse püsivat müra, mitte impulsshelitaset (ühikordne kõrge heli) (§6).

Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeritaval alal leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon).

Kõik leevendusmeetmete kulud kannab arendaja.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse täiendav kavandatava haljastuse projekteerimine.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Rae valla territooriumil reguleerib puude raiumist Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 kehtestatud määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.
- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
- haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 19.03.2013 kehtestatud määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo- ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Koolis tekib peamiselt segaolme-, paberi- ning biolagunevaid kõõgi- ja sööklajajäätmeid ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Koolimaja veevarustus lahendatakse ÜVK baasil, täiendavate veelubade taotlemine ei ole vajalik.

Koolimaja sooja varustus lahendatakse olemasoleva piirkonna skkütte baasil.

Detailplaneeringu ellurakendamine ei too kaasa olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.“

Vastavalt Planeerimisseaduse §126 lg 1 p 15 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“ on üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebatavaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- tänavavalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suure nähtavuse ja jälgitavuse tagamine, pimedate halva nähtavusega kohtade minimaliseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga;
- kasutatavad materjalid peavad olema maksimaalselt vandaalikindlad;
- võimalik turvakaamerate paigaldamine ja turvateenuse tellimine.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. vajalike servituutide seadmine;
2. tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
3. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
4. uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
5. ehitusloa väljastamine.

Märkus:

1. Liikluslahendusega seotud rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on arendaja kohustus.

D. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDNIMEKIRI

Vaida aleviku Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneering

jrk. nr.	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastus	Originaal kooskõlastuse asukoht	Märkused
1.	AS ELVESO (ühisveevärk ja kanalisatsioon)	374/VK, 15.10.2015	Kooskõlastatud Toomas Teesalu	Kaust nr 1 Põhijoonis ja tehnovõrkude joonis AS-04 Kooskõlastusleht 2 Rae VV arhiiv	
2.	Elektrilevi OÜ (elektrivarustus)	4318360457, 15.10.2015	Kooskõlastatud Priit Mägi	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	Tingimustega
3.	AS Eesti Telekom (Elion Ettevõtte AS)	25489208, 11.11.2015	Kooskõlastatud Arvo Sepp	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
4.	Maa-amet	12881, 18.09.2015	Kooskõlastatud Anne Toom Peadirektori asetäitja	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
5.	Maanteeamet	15-2/15-00028/757, 13.11.2015	Kooskõlastatud Marten Leiten Planeeringu menetlemise talituse juhtaja	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
6.	Terviseamet	9.3-1/5734-4, 06.11.2015	Tutvunud Natalja Šubina	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	Lähtuvalt eeltoodust amet ei soovita planeeritavale alale lasteasutust rajada.
7.	Põhja-Eesti Päästkeskus	K-MS/52-3, 12.10.2015	Kooskõlastatud Martin Seetur	Kaust nr 1 Seletuskiri lk 11, 12 Põhijoonis ja tehnovõrkude joonis AS-04 Kooskõlastusleht 1 Rae VV arhiiv	

Koostas: arhitekt Kadri Randoja

E. JOONISED