

LAGEDI ALEVIKU NIIDU TEE 7 ja 7a KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Harju maakond, Rae vald, Lagedi alevik

Töö nr DP 17/217

Detailplaneeringu tellija: Värner Lootsmann

GSM: +372 50 940 88

e-mail: varner.lootsmann@loksa.ee

Planeerija: Projekteerimisbüroo Dialoog OÜ

Registrikood: 12951545

Aadress: Laki tn 14a, Tallinn 10621

GSM: +372 52 433 77

e-mail: info@pbdialoog.ee

Planeerija: Kristi Kuuse, maastikuarhitekt MSc

KAUST 1

Tallinn 2017

I SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid.....	3 -
2. Olemasolev olukord	4 -
3. Kontaktvööndi analüüs.....	5 -
4. Rae valla üldplaneering	6 -
5. Planeeringulahendus.....	8 -
5.1. Üldosa	8 -
5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded	8 -
5.3. Liikluskorraldus ja parkimine	9 -
6. Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus	10 -
6.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund	10 -
6.2. Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine	10 -
6.3. Radooni sisaldus maapinnas	10 -
6.4. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsiooni tingimused	11 -
6.5. Avariilukorrad ja nende vältimise meetmed	12 -
7. Tehnovõrgud	13 -
7.1. Elektrivarustus	13 -
7.2. Sidevarustus	13 -
7.3. Vee- ja kanalisatsioonilahendus.....	14 -
6.3.1. Veevarustus	14 -
6.3.3. Reovee kanalisatsioon	14 -
6.3.4. Sademevesi ja vertikaalplaneering	15 -
6.3.2. Tuletõrje veevarustus.....	15 -
7.4. Soojavarustus	16 -
7.5. Kaitsevööndid ja Servituudivajadused.....	16 -
8. Tuleohutuse tagamine	17 -
9. Kuritegevuse ennetamine.....	17 -

II JOONISED

1. Situatsiooniskeem	A4
2. Tugiplaan	A3; M 1:500
3. Kontaktvööndi skeem	A3; M 1:2000
4. Põhijoonis tehnovõrkudega	A3; M 1:500

III TEHNILISED TINGIMUSED

IV LISAD

1. Geoalus
2. Kinnisturegistri väljavõte
3. Menetlusedokumentid

V KOOSKÕLASTUSED

I SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on planeerimisseadus ja selle rakendusaktid, Rae Vallavalitsuse korraldus Niidu tee 7 ja 7a kinnistute detailplaneeringu algatamisest ning Rae valla üldplaneering.

Lagedi aleviku Niidu tee 7 ja 7a kinnistute detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu piiride muutmine, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude lahendamine, tehnovõrkudega varustamine ning haljastuse rajamise juhtnööride seadmine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud elamumaa.

Detailplaneeringu lähtematerjalid:

- *Detailplaneeringu algatamise korraldus nr 736; Rae Vallavalitsus 30.mai 2017: „Lagedi aleviku Niidu tee 7 ja 7a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“
- * Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- *Harju maakonna teemaplaneering;
- *Hea ehitustava;
- *Planeerimisseadustik;
- *Katastriüksuse plaan;
- *Vabariigi Valitsuse 1. jaanuar 2009 määrusega nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- *Majandus- ja taristuministri 1.07.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- *Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrus nr 99);
- *Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- *Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- *Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- *EVS 812-6:2012/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- *EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“;
- *Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- *Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- *EPN 12.3/ ET-1 0110-0344 „Radooniohutu hoone projekteerimine“;

Detailplaneeringu aluskaartina on kasutatud OÜ Aakermäe poolt 2017 aasta märtsis koostatud geodeetilist mõõdistust, töö nr 3062.

Detailplaneeringu sisuline osa on toodud nii seletuskirjas kui joonistel. Planeeringu joonised ning seletuskiri moodustavad lahutamatu terviku. Planeerimisprotsessi puudutav ametlik kirjavahetus ning muu dokumentatsioon ametkondade ja eraisikutega tuuakse välja planeeringu Lisades.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Lagedi alevikus.

Planeeritava maa-ala krundid:

Aadress	Pindala	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Niidu tn 7	3 642 m ²	5868102	65301:013:0011	100% Elamumaa	Värner Lootsmann
Niidu tn 7a	469 m ²	5868102	65301:013:0487	100% Elamumaa	Värner Lootsmann

Planeeritava ala suurus kokku: ca 0,42 ha.

Kinnistu piirneb:

- põhjast Kingu tn 6 üldkastutatava maaga (kü nr 65301:013:0473);
- idast Niidu tn 9 elamumaaga (kü nr 65301:013:0498);
- läänest Niidu tn 3 (kü nr 65301:013:0550) ja Niidu tn 5 (kü nr 65301:013:0038) elamumaadega;
- lõunast transpordimaa katastriüksusega Niidu tänav (kü nr 65301:013:0472).

Juurdepääs planeeringualale on lõunaküljelt mööda Niidu tänavat. Tänaval on kehtestatud teekaitsevöönd 10 m sõidutee servast mõlemale poole.

Niidu tee 7 Kinnistu on ehtisregistri andmetel hoonestatud elamuga (registrikood 116036862) ja majandushoonega (registrikood 116036865). Niidu tee 7a kinnistu on hoonestamata. Kinnistu piiril kasvab kõrghaljastus. Õueala on hooldatud.

Planeeringuala on varustatud tehnovõrkudega. Olemasoleval hoonel on olemas side-ja elektriühendus, puurkaev ning lokaalne kanalisatsioonilahendus. Niidu tn 7 krundi kitsendab sideehitise kaitsevöönd 1 m kaabli teljest. Krundi piiril on olemas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumispunktid.

Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50-150 kBq/m³) piirkonnas.

Planeeritava ala reljeef on üsna tasane langusega põhjasuunas. Krundi kõrgusarvud varieeruvad 36.20...38.88 m merepinnast.

3. Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala asub Lagedi alevikus, Niidu tänava ääres. Niidu tänav on kõvakattega ilma äärekivideta tee. Tee pervedes asub üsna rohkel määral haljastust – Eesti kliimavöötmes vastupidavat taimestust – kuuski, kaski ja erinevaid lehtpõõsaid.

Piirkond on väljakujunenud väikeelamute alal. Planeeringuala ümbritsevad hoonestatud krundid, mille sihtotstarve on 100% elumumaa.

Kontaktvööndi alas on menetletavad ja kehtestatud järgmised detailplaneeringud:
Planeeringualade asukohad (Niidu tee 7 ja 7a planeeringuala tähistatud punase ringiga):



1. Ülejõe küla Jaanantsu kinnistu ja lähiala detailplaneering - KEHTESTATUD (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 940, 18.09.2012) – OÜ Maaplaneeringud töö nr 337-11 eesmärgis on jagada kinnistu kuni viieks elumumaa sihtotstarbega krundiks, laiendada Raadiojaama tee transpordimaad ja määrata ehitusõigus jmt.

2. Jõe tn 9 kinnistu ja lähiala detailplaneering - KEHTESTATUD (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 745, 30.08.2011) – Optimal Projekt OÜ töö nr 119 eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks krundiks, millest ühe sihtotstarve on planeeritud 10% äri- ja 90% elumumaa, ning teine 100 % elumumaa. Lisaks on määrata ehitusõigus jmt.

3. Kopli küla Lõhe kinnistu ja lähiala detailplaneering - KEHTESTATUD (Rae Vallavalitsuse korraldus, 18.10.2016) – OÜ Ferrysan töö eesmärgiks on ca 2,9 ha suuruse maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagamine elumumaa kruntideks. Määratud on ehitusõigused jmt.

4. Jõe tn 36 kinnistu ja lähiala detailplaneering - KEHTESTATUD (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 1223, 16.09.2014) – Casa Planeeringud OÜ töö nr 26-12 eesmärgiks on jagada olemasolev elumumaa kaheks väiksemaks elumumaa sihtotstarbega krundiks ja määrata ehitusõigus jmt.

5. Kopli küla Mäeotsa kinnistute ja lähiala detailplaneering - KEHTESTATUD (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 1047, 05.07.2016) – OÜ Ferrysan töö peamine eesmärk on ca 3,7 ha suuruse ala jagamine 15 elumumaa sihtotstarbega kinnistuks, neist 3 ridamajade ning 12 üksikelamute rajamiseks.

6. Kopli küla Piiburi kinnistu ja lähiala detailplaneering - MENETLUSES (Rae Vallavalitsuse algatamise korraldus nr 168, 02.02.2016) – Eesmärk on jagada ca 9,7 ha suurune maatulundusmaa kinnistu elumumaa kruntideks ning üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntideks

ning jätta osa planeeritavast alast maatulundusmaa sihtotstarbega maaks, määrata ehitusõigus jmt.

Käesoleva Niidu tee 7 ja 7a detailplaneeringuga kavandatud hoonestusmaht järgib olemasoleva hoonestuse mahtu. Järgitud on ümberkaudse piirkonna hoonestusstiili ja -laadi. Kavandatud põhihoone kõrgus maksimaalselt 8,0 m on piirkonna hoonete puhul sobilik. Planeeringuala läheduses olevate hoonete katusekalded on vahemikus 15-45°. Hooned on peamiselt ühe kuni kahe korruselised heledates toonides puit- või kivifassaadidega elamud. Levinud on ka fassaadi katmine krohviga. Abihooneid on üks kuni kaks eramu kohta. Katused on plekist või kivist. Piirdeaiad on ca 1,5 m kõrgused ja enamasti puidust kuid on kasutatud ka võrkaeda koos hekiga.

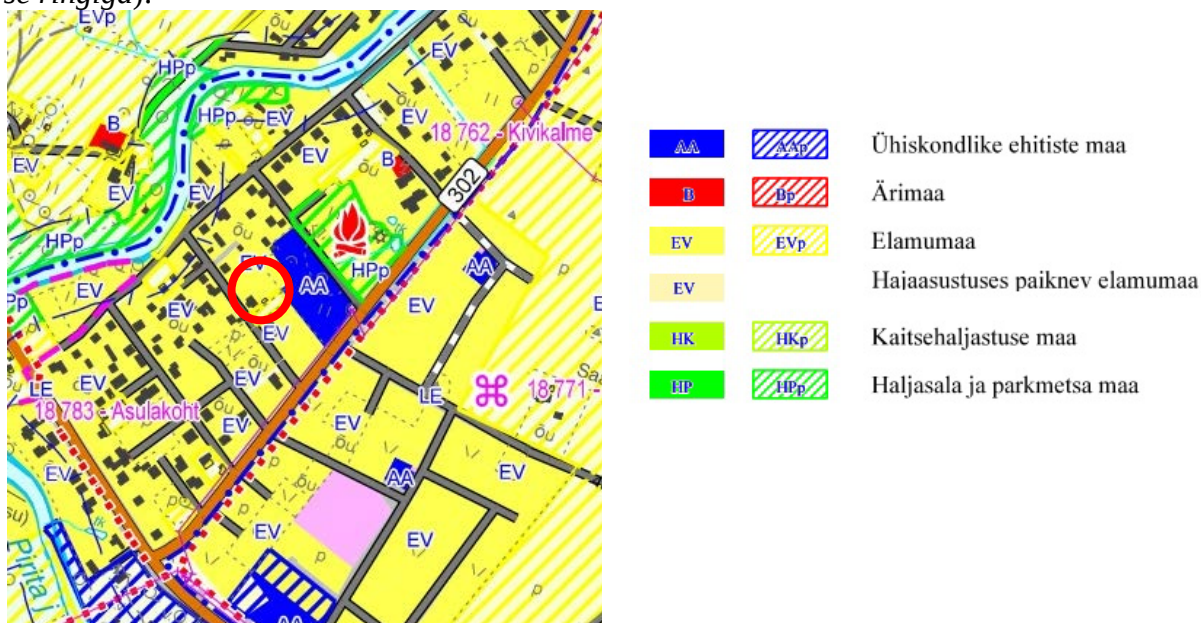
Kruntide täisehituse protsent varieerub läheduses paiknevate hoonete vahel ca 8-15 %. Planeeritava Pos 1 täisehitusprotsent on hetkeolukorras 185 m² suuruse ehitisealuse pinna juures 8%. Planeeritava Pos 2 täisehitusprotsent tuleb maksimaalse 225 m² hoonemahu täitumisel 13%. Hoonestus planeeringualal vastab üldplaneeringule ja sobib täisehitusmahu poolest antud ümbruskonda.

Käsitletava planeeringuala kontaktvööndi analüüs on vaadeldav jooniselt nr 3: Kontaktvööndi analüüs, millel on graafiliselt iseloomustatud detailplaneeringu ala lähipiirkond.

4. Rae valla üldplaneering

Rae valla üldplaneering on kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462. Rae valla üldplaneeringu määratletakse Rae vallas tiheasustusaladena Lagedi, Jüri, Assaku ja Vaida alevike territooriumid administratiivpiirides. Elamumaa on üldplaneeringu **maakasutuskardil tähistatud** kollase täisvärviga (olemasolev elamumaa, tähis EV) ning kollase viirutusega (perspektiivne elamumaa, tähis EVp).

Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardilt (*planeeritav ala tähistatud punase ringiga*):



Üldplaneeringust tulenevad tingimused detailplaneeringute koostamiseks:

- Krundi suurus: Uus elamumaa krunt peab olema min 1500 m² suurune (Olemasoleval elamualal jagamise tulemusena min 1200m² suurune);

- Krundi täisehitusprotsent: Ühepere-, kahepere- ja paariselamutel 10-15%, olenevalt krundi suuruselt;
- Eluhoone kõrgus ja korruselisus: Ühepereelamutel planeerida kuni kaks korrust kõrgusega maapinnast 8m;
- Abihoone: lubatud kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 80m², hoone kõrgus kuni 5m;
- Katusekalle: Ühepereelamul planeerida 15-40°; väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega
- Haljastus: Krundi iga 300m² kohta planeerida vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6m;
- Kohustuslik on uute elamute liitmine ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga;
- Parkimine tuleb lahendada arendataval krundil. Iga eluaseme kohta soovitatav kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta.
- Krundi piire ei ole kohustuslik. Lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire, mida võib kombineerida hekiga. lähtuda naaberalade piiretest.
- Materjalikasutuses järgida kontaktvööndi üldist lahendust.

Niidu tee 7 ja 7a detailplaneeringuga sihtotstarbe muutmist ei kavandata. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva elumumaa sihtotstarbega kinnistu piiride muutmine ja kaheks jagamine.

Niidu tee 7 ja 7a detailplaneeringu koostamise eesmärk ja lahendus on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga.

5. Planeeringulahendus

5.1. Üldosa

Detailplaneeringuga on Niidu tn 7 ja 7a katastriüksused piirid muudetud ning planeeringuala on jagatud kaheks krundiks.

Detailplaneeringuga ettenähtud elamumaa sihtotstarbega kruntide moodustamine ühtib olemasoleva ja üldplaneeringus ettenähtud maakasutusega.

5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Krundistruktuuri loomisel on juhitud teestruktuurist ning Niidu tänavast tulenevast kitsendusest. Hoonestusalad on paralleelselt Niidu tänavaga.

Andmed planeeritava ala kruntimise ja ehitusõiguse kohta on esitatud Põhijoonisel (vt joonis nr 4) asuvas tabelis „Kruntide ehitusõigus“. Katastriüksuse sihtotstarbed on määratud Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 a määruse nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ alusel.

Krundid positsioonidega 1 ja 2 on planeeritud 100% elamumaaks. 2381 m² suurusel krundil Pos 1 asuvad olemasolevad hooned. Krundi hoonestustihedus on 8%. 1730 m² suuruse krundi Pos 2 maksimaalseks lubatud ehitisealuseks pinnaks on planeeritud 225 m². See teeb hoonestustiheduse Pos 2 krundil 13%.

Hoonestusalad on kavandatud positsioonidevahelisest krundipiirist 4 m kaugusele. Hoone- te konkreetne asukoht hoonestusalal täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Planeeringu Põhijoonisel (vt joonis nr 4) on toodud hoonete lubatud maksimaalsed võimalikud suurused ja soovituslik asukoht. Lubatud on 1 eluhoone krundi kohta. Eluhoonel on lubatud kuni 2 korrust 8 m kõrgusega maapinnast. Mõlemale krundile on lubatud kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 80 m², hoone kõrgus kuni 5m;

Kohustusliku ehitusjoone nõuet planeeringuga ei sätestada. Samas tuleb hooned lahendada ühtse arhitekturse kompleksina, mille puhul hoonete paigutus üksteise suhtes on harmooniline ning hästi läbi mõeldud. Uushoonestuse arhitektuur peab olema keskkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Materjalikasutuses järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Värvilahenduses eelistada heledaid värvitoone. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55).

Välisviimistluses ja piirdeaedade materjalidena on lubatud kvaliteetsed ja kestvad materjalid, keelatud on kasutada plastikmaterjale ning viimistlemata plekki. Hooned on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, varimüüre jmt. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid viimistlusmaterjale näiteks laudist, tellist ja krohvipinda. Elamute katusekalded projekteerida 15-40°; väiksemad hooneosad võivad olla ka madalama kaldega. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).

Krundi ümber piirete rajamine ei ole kohustuslik. Lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Piirkonda sobib enim puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla ka võrkpiire, mida võib kombineerida hekiga. Keelatud on massiivsete ja kõrgete plankpiirete rajamine. Piirde kujunduslaad peab sobima hoonete kompleksi arhitektuuriga.

Hoonete ehitamiseks ei ole vaja teha ulatuslikke pinnasetöid ning muuta kinnistu üldist reljeefi. Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele (ET-10109-0235 Ehitiste tuleohutus).

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

5.3. Liikluskorraldus ja parkimine

Tänavate ja teede maa-alad, liiklus ja parkimine on korraldatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning Ehitusseadustikule.

Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt Niidu tänavalt.

Krundi Pos 2 sõidutee laiuks on planeeritud 3,5 m, mis on piisav ka päästetehnikaga juurdepääsuks. Krundi juurdepääsutee koridori laius on kokku 5,5 m lai. Parkimine on lahendatud krundisisest hoovialal. Krundile on planeeritud minimaalselt 2 parkimiskohta. Pos 2 hoonestusprojektiga täpsustada juurdepääsutee ning parkimiskohtade asukohad.

Planeeringualal tuleb teekatetena kasutada piisava kandevõimega katteid, et sõidukite pidev liikumine teid ei kahjustaks. Krundisestest katendite projekteerimisel tuleb tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus kõigis hoonetes.

Avalikult kasutatavate teede ehitamiseks, remontimiseks ja nimetatud teetööde ehitusjärelvalveks, teede hooldamiseks, kõikide teede projekteerimiseks, sealhulgas teetööde kirjelduse tegemiseks, projekti ekspertiisi tegemiseks ning liiklusohutuse auditeerimiseks peab olemas olema tegevusluba. Tegevusluba antakse füüsilisele või juriidilisele isikule, kes on täitnud nõuded asjaomase teehoiutöö tegemiseks.

6. Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus

6.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund

Planeeringualal ei asu looduskaitsealuseid objekte ega muinsuskaitse all olevaid kinnismälestisi. Planeeritavate tegevustega ei kaasne keskkonnale eeldatavalt olulist negatiivset mõju.

Reovee ärajuhtimisel keskkonnareostuse tekitamine peab olema välistatud. Kõik reoveed tuleb kanaliseerida standardite kohaselt.

Hoonestamise, maapinna planeerimise ja heakorrastamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkinnistutele. Maapinna vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse. Konteinerite asukoht selgub hoonete projekteerimisel ning määratakse tulenevalt arhitektuursest lahendusest. Soovitav on prügikonteinerite ala kavandada Niidu tee äärde Pos 2 juurdepääsutee lähedusse. Taaskasutatavate jäätmete kogumine tuleb lahendada liikide kaupa, juhindudes jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmekäitlus on lahendatud krundisiselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale (Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrus nr 99).

6.2. Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine

Planeeringuala asub kõrghaljastust peamiselt Pos 1 territooriumil. Õueala on hooldatud. Kõrghaljastust on planeeritud säilitada maksimaalselt. Likvideerimisele lähedavad puud, mis asuvad Pos 2 planeeritava juurdepääsutee koridoris.

Pos 2 krundi iga 300 m² kohta tuleb istutada vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m. Planeeringu Põhijoonisel (joonis nr 4) on 7 puud planeeritud krundi põhjaküljele ja idanurka. Sellise asetuse korral pääseb hoovialale piisavalt päiksevalgust kuid samas on piiratud vaadeldavus üldkastutatava maa suunast põhjast.

Haljastuse valikul on soovitatav kombineerida Eesti tingimustes vastupidavaid puu- ja põõsaliike. Igihalja taimeolu olemasolu tagab silmailu ja rohelist püsivalt ja aastaringelt. Kõrghaljastust ei tohi rajada hoonetele lähemale kui kolm meetrit. Haljastuse rajamisel tuleb jälgida tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid ning kehtivaid normatiivakte. Krundisisese haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

6.3. Radooni sisaldus maapinnas

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

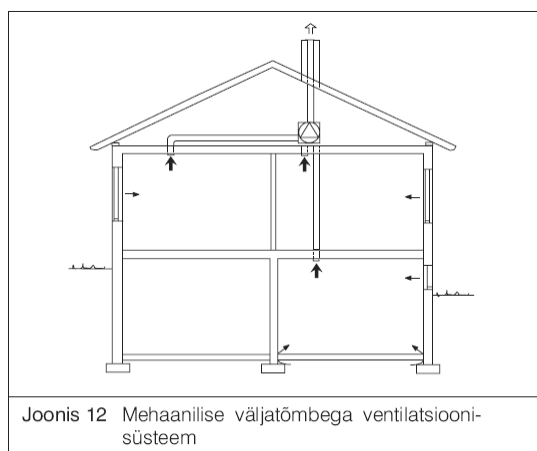
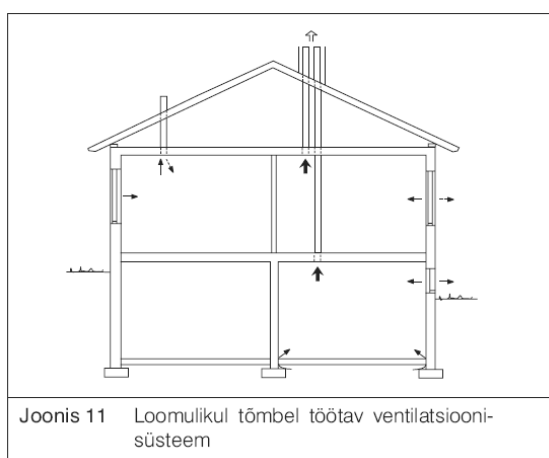
Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus: **50 kBq/m³** ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla **200 Bq/m³**.

Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga

suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskus %, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Hoone projekteerimisel soovib raport koostaja kindlasti arvestada radooni kaitsega so. kasutada radoonikilet ning vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Vundamendi soovitage projekteerida selliselt, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäites ei ole soovitatav projekteerida) Selliselt on võimalik tagada normidele vastav radoonitase hoones.

Hoone ventilatsiooni hea tase on abiks radoonikontsentratsiooni vähenemisele. Ruumidesse radooni sattumise vältimiseks on vajalik välja ehitada kas loomulikul tõmbel töötav (vt joonis 11) või mehaanilise väljatõmbega (vt joonis 12) tõhus allkorruse ventilatsioonisüsteem.



6.4. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsiooni tingimused

Vibratsiooni, müra ja mõningast õhureostust (näit tolmu) võib esineda ehitustegevuse käigus, samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega. Ehituse ajal võib esineda ka lõhnade teket (näit. värvimis-, lakkimistööd) ja mõningased valgustusest tingitud häired (ehitusplatsi valgustus pimedal ajal). Ehitustegevusega kaasneb tõenäoliselt mõju ainult lähipiirkonna kruntidele. Valgustuse negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse suunamisega (vajalikele objektidele, aladele).

Peamine planeeringuala mõjutav tegur nii hetketingimustes kui ka perspektiivis on piirkonna autoliiklus. Planeeringu realiseerumisel autoliiklus piirkonnas oluliselt ei suurene.

Liiklusest põhjustatud müra normtasemed elamute ja ühiskasutusega hoonete vaikust nõudvates ruumides on kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“:

- Ekvivalentne müratase ($L_{pA,eq,T}$) eluruumides päeval – 40 dB;
- Ekvivalentne müratase ($L_{pA,eq,T}$) magamisruumides öösel – 30 dB.

Hoonete välispiiretele mõjuva mürakoormuse hindamisel tuleb normtaseme ületamisel tagada tingimused siseruumides vastavalt siseruumide kasutusotstarbele (läheldes standardist „EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“).

6.5. Avariilukorrad ja nende vältimise meetmed

Planeeringuga antakse ehitusõigus elamumaale ja keskkonda ohustavat tootmist kavandatud ei ole, on detailplaneeringu elluviimisel siiski võimalik, et esineb avariilukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk:

- Pinnas ja vesi:
 - Vee kaitse üldised eesmärgid on: vältida veeökosüsteemide ning nendest sõltuvate maismaaökosüsteemide seisundi halvenemist ning parandada nende seisundit ja soodustada vee säästvat kasutamist, tagades pinna- ja põhjavee varude pikaajalise kaitse ning piisava veevarustuse. Põhjavee liigvähendamine, heitvee külmunud pinnasele juhtimine ja jääkatte saastamine on keelatud.
 - Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada mõni suurem ja pikemaajaline avarii reoveetrassidega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha. Detailplaneeringus reovee sette osas lokaalseid lahendusi planeeritud ei ole.
 - Maaomanik on kohustatud koheselt teavitama vallavalitsust igast rajatise avariist, sealhulgas lekkest, ning võtma tarvitusele meetmed tekkinud reostuse koheseks peatamiseks, kõrvaldamiseks ja keskkonnaohutuse ning tervisekaitse tagamiseks.
- Õhk:
 - Valgusreostus on tehisvalguse suunamine ümbritsevasse keskkonda, mis vähendab valgussüsteemide energiatõhusust ja –säästlikkust, kiirgab sellistes suundades või spektraaljaotustes, mis ei ole vajalikud asjakohastel aladel ettenähtud tegevuste läbiviimiseks ning takistab tähistähtsust ja astronoomiavaatlusi. Välisvalgustus peab tagama pimedal ajal nähtavuse erinevates piirkondades ning tagama inimeste ohutuse ja turvalisuse. Välisvalgustuse projekteerimisel, valgustusolukorra klassi ja valgustusklassi määramisel tuleb juhendada standardite EN 13201 nõuetest olenevalt piirkonna kohta kehtestatud üldplaneeringus sätestatud maa kasutusvaldkonnast. Valgus peab olema suunatud nii, et ei tekiks häirivaid varje ning et see ei pimestaks otse ega peegeldunult.
 - Kui mistahes avarii korral esineb lõhna tekkimist, levimist või ärritavat lõhnataju elanikkonnale, tuleb rakendada täiendavaid meetmeid lõhnaaine heitkoguste vähendamiseks. Maaomanik teavitab koheselt kohalikku omavalitsust. Heiteallika valdaja esitab lõhnaaine vähendamise kava kinnitamiseks Keskkonnaametile.

Oht inimese tervisele avaldub kõige selgemalt hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

7. Tehnovõrgud

Planeeringuga on lahendatud kõikide planeeritavate kruntide tehnovõrkudega varustatus.

Uued tehnovõrgud on kavandatud maa-alustena ning kavandatud kuni hoonestusaladeni. Täpne paiknemine ning ühendused hoonetega täpsustatakse projekteerimise etapis. Tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada eriosade projektid, mis tuleb täiendavalt kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

7.1. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud planeeritavate kruntide elektrivarustus.

Detailplaneeringu koostamiseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 250823 (väljastatud 24.04.2017).

Võrguühenduse planeeritud läbilaskevõime: 3x25 A

Elektriline aadress on:

Toitealajaam: LOO 110/35/10; Toitefiider: TÕUKANALATE I:LOO; Jaotusalajaam: Künissaare: (Rae); Sektsioon: 1; Jaotusfiider: 3

Pos 1 olemasoleval hoonel on olemas toimiv elektriühendus.

Planeeritava krundi Pos 2 elektrienergiaga varustamine 3x25A on planeeritud projekteeritavast liitumiskilbist juurdesõidu alguses Niidu tn. ääres toitega projekteeritavalt 0,4kV kaabelliinilt, toitega Künissaare 10/0,4kV alajaama F3 olemasolevalt 0,4kV õhuliini masilt.

Planeeringu põhijoonisel tehnovõrkudega (joonis nr 4) on madalpingeühendus kavandatud maa-aluste 0,4 kV kaabelliinidega. Jõukaablite kaitsetsooniks on 1 m kaablist mõlemale poole. Planeeritud liitumiskilp on Niidu tänavalt vabalt teenindatav.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini.

Kõigile Elektrilevi OÜ valdusesse jäävatele elektrirajatistele on ette nähtud tehnorajatise isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks. Hoonete elektriga varustatus, liitumispunktid ning nende täpne asukoht projekteeritakse eraldi koostatavas ehitusprojekti. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.

7.2. Sidevarustus

Niidu tee 7 ja 7a detailplaneeringu koostamiseks on Telia Eesti AS välja antud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 28276659, koostatud 20.04.2017.

Pos 1 olemasolev liitumispunkt: Niidu tn 7 kinnistul asuvasse olemasolevasse elamusse on Niidu tänava ääres kulgevalt Telia maakaabli trassilt paigaldatud VMOHBU 3x2 maakaabel.

Pos 2 planeeritav liitumispunkt: Niidu tänav 3 kinnistul asuvast kaablijaotuskapist LAG107 on kavandatud maakaablitrass Pos 2 planeeritavasse elamusse.

Tööprojekti koostamiseks võtta uued tehnilised tingimused planeeritavate hoonete sidekaablite projekteerimiseks.

7.3. Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Piirkonnas on olemasolev vee- ja kanalisatsioonitorustik. AS Elveso poolt on 04.07.2017 väljastanud tehnilised tingimused nr VK-TT 131.

Olemasoleval Niidu tn 7 hoonel on olemas lokaalne vee- ja kanalisatsioonilahendus – krundil asub puurkaev ning reovee kogumiskaev.

Planeeritud vee- ja kanalisatsioonilahendus on planeeritud võttes aluseks Rae valla asulate ÜVK arengukava 2017-2028. Niidu tänavale on rajatud vee- ja kanalisatsiooni ühistorustikud. Planeeringuga on kavandatud mõlema planeeritava positsiooni liitmine ühistorustikega.

ÜVK-ga liitumisel olemasolev puurkaev säilitatakse kastmisvee võtmiseks ja kogumismahuti ning krundisisesed torustikud likvideeritakse.

6.3.1. Veevarustus

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses:

- Pos 1 kinnistule kuni 0,4 m³/d, 12,0 m³/kuus
- Pos 2 kinnistule kuni 0,4 m³/d, 12,0 m³/kuus

Veevarustuse allikaks on olemasolev veetorustik, mis kulgeb Niidu tänaval pikki Pos 1 lõunapoolset krundipiiri.

Pos 1 liitumiskaev asub krundi kagunurgas.

Pos 2 jaoks on torustikule planeeritud liitumispunkt juurdepääsutee läheduses asuva kanalisatsiooniliitumiskaevu kõrvale. Veevarustusega liitumiseks ehitada välja liitumispunkt (maakraan) tee maa-alasse haljasalal. Pos 2 planeeritav veemöödukaev on kavandatud krundi piirist sissepoole.

Liitumispunktidest on torustikud kavandatud hoonestusaladeni.

Planeeritava ala rajatavate veetorustike pikkus on ca 59 m. Torustike kaitsevööndi ulatus on 2+2 m toru teljest mõlemale poolele.

Veetorustike täpne asukoht ja läbimõõdud täpsustatakse järgmistes projekteerimise staadiumites.

6.3.3. Reovee kanalisatsioon

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses:

- Pos 1 kinnistult kuni 0,4 m³/d, 12,0 m³/kuus
- Pos 2 kinnistult kuni 0,4 m³/d, 12,0 m³/kuus

Planeeringuala reovee eelvooluks on olemasolev kanalisatsioonitorustik, mis kulgeb Niidu tänaval pikki Pos 1 lõunapoolset krundipiiri.

Pos 1 liitumiskaev asub krundi kagunurgas. Pos 2 jaoks on torustikule planeeritud liitumispunkt juurdepääsutee lähedusse. Liitumispunktidest on torustikud kavandatud hoonestusaladeni.

Olemasoleva kanalisatsiooni paigaldussügavus võimaldab kanaliseerida reovett isevoolult.

Planeeritava ala rajatavate reovee kanalisatsiooni torustike pikkus on ca 58 m. Planeeritava ala reovee kanalisatsioonitorustikel on kaitsevöönd 2+2 m toru teljest mõlemale poolele.

Kanalisatsioonitorustike asukoht, läbimõõdud ja tehnoloogia täpsustatakse järgmistes projekteerimise staadiumites.

6.3.4. Sademevesi ja vertikaalplaneering

Detailplaneeringus arvestatakse olemasoleva maapinna reljeefiga. Maapind langeb planeeringuala põhjaküljes asuva kraavi suunas. Uue hoone nulliks on kavandatud varuga $\pm 0.00 = 37.00$ m. Pos 2 juurdepääsutee on planeeritud ilma äärekivideta. Tee kahepoolsete kalletega on võimalik vesi suunata teepervedele kus see omakorda imbub pinnasesse.

Planeeringuala sademevesi tuleb katustelt ja parkimisaladelt kokku koguda ning hajutada kinnistu piires pinnasesse.

Krundisisene vertikaalplaneerimine lahendatakse edasises hoone projekteerimise etapis. Sademe- või drenaaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku on keelatud. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on samuti keelatud.

6.3.2. Tuletõrje veevarustus

AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist välistulekustutuseks vajalikku vett kuni 10 l/s.

Lähim olemasolev hüdrant asub Niidu ja Jõe tee ristumiskohas planeeringualast ca 100m kaugusel. Vaade hüdrandile ja Niidu tänavale:



7.4. Soojavarustus

Planeeritud kruntide soojavarustus on planeeritud lokaalkütte baasil. Soovitatav on kasutada kaasaegsed ning keskkonnasäästlikke lahendusi – nt õhksoojuspumpade baasil. Hoonete kütte ühe alternatiivse võimalusena on elektriküte. Soojavarustust täpsustatakse järgnevas projekteerimisstaadiumis.

7.5. Kaitsevööndid ja Servituudivajadused

Planeeringuga on seatud isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude kasutamiseks ja teenindamiseks. Kõikidele tehnovõrkudele ja -rajatistele seatakse isiklik kasutusõigus tehnovõrkude või rajatiste valdajate ja/või kasutajate kasuks tehnovõrkude või -rajatiste kaitsevööndite ulatuses.

Planeeritud tehnovõrkude kaitsevööndid võrguvaldaja kasuks:

1. Vee- ja kanalisatsioonitorustikel: koridor laiusega 4m. Liitumispunkti ja ühinemispunkti vahele tuleb seada servituut 2+2 meetrit toru teljest AS ELVESO kasuks.
2. Elektri maakaablil: koridori laiusega 2m võrguvaldaja (Elektrilevi OÜ) kasuks.
3. Planeeritud liitumiskilbi kaitsevöönd 2m raadiuses võrguvaldaja (Elektrilevi OÜ) kasuks.
5. Side maakaablil: koridori laiusega 2m võrguvaldaja (Telia Eesti AS) kasuks.

Käesoleva planeeringuga juurdepääsuservituute ei planeerita.

8. Tuleohutuse tagamine

Tuleohutuse tagamise aluseks on võetud Majandus- ja taristuministri 1.07.2015.a määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Eesti Projekteerimise normidele ET-1 0109-0235 „Ehitise tuleohutus“, Eesti Standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus - osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ ja EVS 812-6:2012+A1-2013 Ehitiste tuleohutus - osa 6: Tuletõrje veevarustus ja ning eelpool mainitud määrusele.

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Ehitise kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on elamul ja eluruumidel I kasutusviis.

Hoonestusalade minimaalseks omavaheliseks kauguseks on planeeritud 8 m. Pos 1 juurdepääs on Niidu tänavalt. Juurdepääsutee Pos 2 planeeritud hooneni on planeeritud 3.5 m lai, koridori laius on 5.5 m – laius on piisav päästetehnikaga juurdepääsuks.

Planeeritud ala väliseks tulekustutuseks vajalik vooluhulk on 10 l/s kolme tunni jooksul. Lähim olemasolev hüdrant asub Niidu ja Jõe tee ristumiskohas planeeringualast ca 100m kaugusel.

Rajatavate hoonete ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele tuleohutusnõuetele ning standarditele.

9. Kuritegevuse ennetamine

Selge ja hästi valgustatud ala vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Kõige suuremat rõhku võiks pöörata heale nähtavusele ning valgustatusele.

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

- Ehitusprojektiga tagada nii hoonete kui krundi piisav vaadeldavus ja valgustatus;
- Juurdepääsud ja liikumisteed näha ette selgelt eristatavad;
- Vältida juurdepääse vähevalgustatud, varjatud või raskesti valvatavatest kohtadest;
- Luua erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- Jälgitavus (nt. videovalve) ja piiratud juurdepääs võõrastele;
- Välisviimistluses kasutada atraktiivseid materjale, värve;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, piirded, lukud, prügikastid, märgid);
- Üldkasutatavate ja avalike alade korrashoid.

10. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava

1. Tehnovõrkude, rajatiste ja Pos 2 juurdepääsutee osas tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;
2. Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
3. Uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
4. Moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine. Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele ehitusloataotlusi enne, kui krunte teenindav taristu on saanud kasutusloa.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kinnistu jagamisele ja planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Krundi ehitusõigused realiseerib krundi igakordne omanik või vastava piiratud asjaõiguse omanik. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.