

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu eskiisi koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (2013)
- 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
- Planeeritava ala geodeetiline alusplaan koos tehno võrkudega, teostaja FIE Vello Kruus, 17.01.2017, töö nr M08-17.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Eesti Standard EVS 843:2016 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 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 Energiatõhususe miinimumnõuded
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme 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 2013 Surveseadme kaitsevööndi ulatus

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS

Käsitletav detailplaneeringu ala jääb Lagedi aleviku väikeelamute alasse, piirnedes edelast Kooli tänavaga ja kirdest Kalda tänavaga, loode ja kagu külg mitmete väikeelamute kruntidega.

Vahetusse lähedusse ei ole algatatud ega kehtestatud mitte ühtegi detailplaneeringut. See on Lagedi aleviku vanem elamuala, mis kujunes nõukogude aja perioodil. Lähimad planeeringud jäävad käsitletavast alast vähemalt 100m kaugusele. Ümbruskonda kontaktalale on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

Kingu, Linnu tee 7 ja Kristjani pereelamute grupi detailplaneering (keht. 2002)

Jõe tn 3 pereelamute grupi detailplaneering (1997)

Kooli 18 maaüksuse (Lagedi Põhikool) detailplaneering (2009)

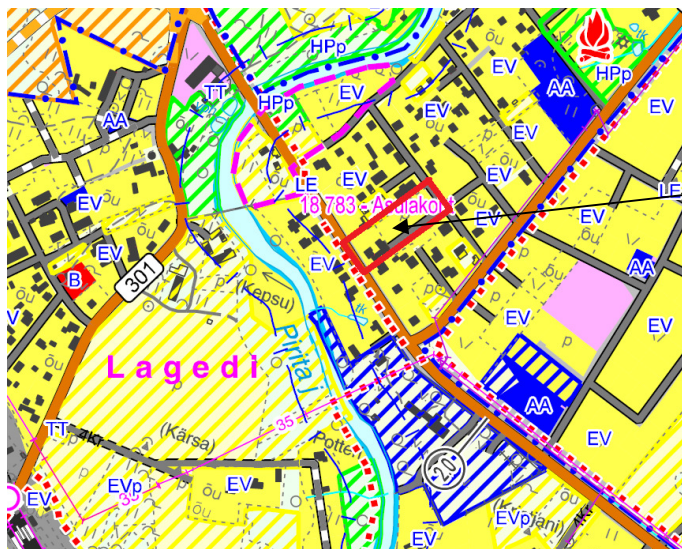
Algatatud detailplaneeringud lähialas puuduvad.

3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kooli tn 9 kinnistu jagamine kaheks krundiks. Määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud ja varustamine tehnovõrkudega.

Rae valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarbeks ette nähtud elamumaa sihtotstarve.

Antud detailplaneeringu lahendusettepanek vastab kehtivale üldplaneeringule.



Rae valla üldplaneeringu kaardi väljavõte

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav Kooli tn 9 kinnistu on 5529m² suurune ja asub Lagedi aleviku põhjaosas.

4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeritav krunt on elamumaa sihtotstarbega. Hoonestus on krundi lõunaosas. Krundil on üks kahekorruseline 111m² suuruse ehitusaluse pindalaga pereelamu, ehitisregistri kood 116018450, mis on kasutusel. Lisaks on krundil ehitisregistri järgi ühekorruseline abihoone suurusega 207m², ehitisregistri koodiga 116018451 ja 3 kasvuhoonet: ehitusaluse pinnaga 22m² (eh.reg.kood 220411701), 22m² (eh.reg.kood 220411700) ja 19m² (eh.reg.kood 220411699).

4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Krundi kirdepiir piirneb Kalda tänava transpordimaaga. Edelapiir piirneb 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee transpordimaaga. Kooli tn 9 loodepiir külgneb 4 elamumaa sihtotstarbega krundiga: Kalda põik 1, Kalda põik 1a, Kalda põik 3 ja Kooli tn 7. Kõik krundid on hoonestatud 1-2 kordsete elamutega. Kalda põik 1a ja Kooli tn 7 kruntide Kooli tn 9 krundiga ühispiiril olevad abihooned ja katusealune ei ole ehitisregisstrisse kantud. Planeeringuala kagupiiriga külgneb 3 elamumaa sihtotstarbega krunti: Kooli tn 11, Kalda tn 10 ja Kalda tn 10a. Kahel esimesel on peal kahekordne pereelamu, kahel viimasel on planeeritava ala ühispiiri juures ehitisregisstris mitteolev abihoone.

4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeritav ala asub Kooli tänava ja Kalda tänava vahel. Juurdepääs on mõlemalt tänavalt võimalik, kuigi senini on kasutatud vaid Kooli tänavat.

4.5 Olemasolev tehnovarustus

Kalda tänaval on vee ja kanalisatsiooni ühisvõrgud, samuti sidekaabel. Kooli tänava ääres kulgevad vee-ja kanalisatsiooni ühistrassid, survekanalisatsioon, sidekaabel ja sidekanalisatsioon, samuti tänavavalgustus. Piki planeeritava ala Kooli tänava äärset piiri kulgeb madalpinge õhuliin (M77521796) kaitsevööndiga 2+2m. Liitumiskilp asub Kooli tn 7 ja 9 ühispiiril mastil. Krundil on veekaev (reg.kood 220411697) ja reovee kogumiskaevud (reg.kood 220411698), samuti drenaaž, mis suundub Kooli tänava äärsesse kraavi.

4.6 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on langusega Kooli tänava poole (ca 2,8m langusega edelasse, kõrguste vahemik 36,33 – 39,13), üksikute lehtpuudega valdavalt murupind. Osa krundist on oma tarbeks haritav põllumaa, ca 1100m².

4.7 Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Kooli tänava teekaitsevöönd 50m
- Kalda tänava teekaitsevöönd 10m
- Sideehitise kaitsevöönd 1m teljest

- Elektripaigaldise kaitsevöönd 1m teljest
- Madalpinge õhuliine kaitsevöönd 2+2m õhuliinist mõlemale poole
- Kalda 100m piiranguvöönd

5. PLANEERINGUETTEPANEK

5.1 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Kooli tänav 9 kinnistu jagatakse kaheks kinnistuks. Olemasoleva hoonestusega krunt jääb suurusega 3220m² ja uus krunt on 2309m². Mõlemal sihtotstarve elamumaa.

Pos 1 hoonestusala on 4m krundi piirist. Olemasolev kagupiiril olev abihoone võib jääda olemasolevasse asukohta (kaugus naaberkiinnistu hoonest ca 11m). Uushoonestus peab jääma hoonestusalasse, sh abihoone lammutamisel või juurdeehitusel. Olemasolev põhjapoolne kasvahoone on oma põhjapoolse nurgaga 7,5m Kooli tn 7 lagunevast kuurist. Kuur on ebaseaduslik ning ette nähtud lammutada. Uushoonestuse kavandamisel Kooli tn 7 krundi piirist vähemalt 4m kaugusele tuleb tagada tuleohutus ehituslike võtetega, ehitada hoone vähemalt 8m naaberhoonest või ebaseaduslik naaberkrundi abihoone lammutada.

Pos 2 hoonestusala on 4m krundi piirist, Kalda tänava poolne hoonestusala piir on 5m krundi piirist. Seal asub ka elamu ehitusjoon. Kalda tn 10 ja Kalda põik 1a kruntide abihooned on ehitatud ebaseaduskult kas krundi piirile või sellele lähemale kui 4m. Pos 2 krundile hoone ehitamisel arvestada, et need jääks naaberkiinnistute ebaseaduslikest hoonetest vähemalt 8m kaugusele või tuleb need hooned likvideerida. Kooli tn äärsel elamul ehitusjoon puudub. Elamute 1.korruse põranda absoluutne kõrgus on märgitud joonisel DP-04.

POS 1

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Ehitusõigus on olemasolev. Uute hoonete projekteerimisel lähtuda alljärgnevast:

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+3 (elamu ja kuni 3 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 483m² (uutel abihoonetel kuni 80m²/hoone, olemasolevatel jääb olemasolev pindala)

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8m (abihoonel kuni 5m, olemasolevatel abihoonetel olemasolev kõrgus)

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (abihoonel 1, olemasolevatel olemasolev)

POS 2

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 347m² (abihoonetel kuni 80m²/hoone)

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8m (abihoonel kuni 5m)

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (abihoonel 1)

Eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel arvestada ümbruskonna liiklusrumaga ning tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

5.2 Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Hoonete arhitektuur peab olema moodne, atraktiivne ja moodustama ühtse terviku. Viimistlusmaterjalideks on lubatud kasutada puitu, millega võib kombineerida kivi, krohvi või tellist. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Elamud on ette nähtud kahepoolse viilkatusega, kalle 15-40°. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane). Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoone katus. Piirde kujundus peab sobima hoonete arhitektuuriga. Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

5.3 Piirded

Piirete maksimaalne kõrgus on kuni 1,5m. Tänavaga poole rajada võrkpiire hekiga või läbipaistev puitlipikpiire. Kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirde kõrguse täpsel määramisel lähtuda naaberkrundi piirde kõrgusest, et

tagada piirete ühtlane kõrgus. Piirded rajada krundi piirile või piirist kuni 5cm sissepoole. Väravad ei tohi avaneda tee poole.

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Planeeringu koostamisel on arvestatud standardiga EVS 843:2016 Linnatänavad. Kooli tänaval on üldplaneeringu järgi 50m teekaitsevöönd. Juurdepääs planeeritavatele pos 1 krundile jääb olemasolev Kooli tänavalt ja pos 2 krundile on Kalda tänavalt. Parkimine on lahendatud omal krundil. Mõlemale krundile on ette nähtud vähemalt 4 parkimiskohta.

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 aasta määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega ehitiste projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

5.5 Haljastus ja heakorra põhimõtted

Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Krundi iga 300m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvanu kõrgus peab olema vähemalt 6m. Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud. Istikute arv sõltub mahavõetava puu liigist ja vastava arvu määravad valla keskkonnaspetsialistid.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumise koht on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs (vt joonis DP-04). Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Kui konteiner asub naaberkinnistu piirile lähemal kui 3m, on vajalik vastava kinnistu omaniku kooskõlastus.

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 hoonetes radooniohutu keskkonna loomises, tuleb enne hoone projekteerimist teostada radooniuuring. Vajadusel arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes. Tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades eeltoodud standardi meetmeid.

5.6 Vertikaalplaneerimine

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale hoonestatud naaberkinnistute pinnast. Maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5m hoonestusala piires. Sademevee juhtimine naaberkinnistule on keelatud. Vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojekti käigus.

5.7 Tuleohutusnõuded

Nõuded-ja meetmed on määratud majandus-ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded alusel ning Eesti standard EVS 812-7:2008/AC:2011 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“. Lisaks tuleb projekteerimisel lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Hoonete tulepüsivusklass on minimaalselt TP-3.

Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8m. Tule levik ühelt ehitist teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus tagada tule leviku piiramine muude abinõudega kui tulemüür kooskõlas Päästeametiga. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Hoonestusala kasutusest ja uute hoonete paigutusest ning ebaseaduslike likvideerimisest loe p 5.1.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Juurdesõidutee ja juurdepääsud hoonetele ja rajatistele peavad olema vabad ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tuletõrjerveearustus vt p 6.2.

5.8 Servituutide vajaduse määramine

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Pos 1 krundil paikneb madalpinge õhuliin kaitsevööndiga 2+2m liini teljest, liinile tuleks seada servituut valdaja kasuks. Kalda tänava kinnistule vajadus seada vee- ja kanali, elektri ja side planeeritud trassidele servituudid kaitsevööndi ulatuses 2+2m VK ja 1+1m elektri- ning sidekaabli puhul trassi teljest valdaja kasuks.

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

6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnavarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

6.1 Veevarustus

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT. AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 0,8 m³/d, 24m³ kuus.

Pos 2 krundi piirist mitte kaugemale kui 1 meeter väljapoole projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0bar. Pos 1 krundile on liitumispunkt krundi lõunanurka välja ehitatud. Sellega tuleb liituda enne elamu renoveerimise/rekonstrueerimise või uue elamu ehitamisele ehitusloa taotlemist (eelnevad tegevused eeldavad ehitusluba) ja olemasolevat veekaevu võib säilitada aiamaa kastmise jaoks.

Ühisveevärk projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukavale 2017-2028.

Tehnavarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

6.2 Tuletõrjearustus

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevate maa-aluste tuletõrje hüdrantidega Jõe (Jõe ja Kalda tn ristmik) ja Kooli (planeeringuala kõrval) tänaval ning Linnu teel (Linnu tee 6 edelanurgas). Planeeritava ala elamud jäävad hüdrantide 100-150m mõjualasse vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 punktile 6.3.12 ja 6.3.13. Ühe tulekahju normvooluhulk on 10Qol/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 3h. Kustutusvee saamise võimalused peavad vastama standardile EVS 812-6. Detailplaneeringu ala tuletõrjerveearustus lahendada vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitise tuleohutus osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Tagatud on tuletõrjeauto juurdepääs mööda kõvakatttega teed. Hüdrantide asukohad vt Situatsiooniskeem.

6.3 Reoveekanaliseatsioon

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT. Maksimaalne ärajuhitav vooluhulk planeeringualalt vastavalt lubatud veetarbimisele on ca 0,8m³/d.

Pos 2 krundi piirist mitte kaugemale kui 1 meeter väljapoole projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Pos 1 krundile on ühiskanalisatsiooniga liitumiseks krundi lõunaosas

kaev olemas, sellega tuleb liituda enne elamu renoveerimise/rekonstrueerimise või uue elamu ehitamisele ehitusloa taotlemist (eelnevad tegevused eeldavad ehitusluba).

Ühiskanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukavale 2017-2028.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

6.4 Sademe-ja pinnasevee ärajuhtimine

Pos 1 elamu дренаazvesi juhitakse Kooli tänava äärsesse kraavi. Ülejäänud sademevesi immutatakse pinnasesse. Samuti immutatakse pinnasesse pos 2 krundi sademeveed, kuna maapind on piisavalt kõrge ja sademeveega probleeme ei ole. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva дренаazi-ja sademeveesüsteemi toimimine.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

6.5 Elektrivarustus

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 300346.

Pos 1 krundil on kehtiv liitumislepung ja elektrivarustus olemas. Pos 2 krundile on ette nähtud liitumiskilp kuni 1m krundi piirist toitega Kalda tänava ääres krundi ees asuvast õhuliini mastist kaabelliiniga.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

6.6 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt hoone projekti mahus.

6.7 Sidevarustus

Sidevarustuse osa koostamisel on aluseks Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 28940999.

Pos 1 krundil on sidevarustus olemas. Pos 2 krundile on ette nähtud liitumispunkt kuni 1m krundi piirist Kalda tänava ääres Telia maakaablitrassilt Kalda põik ja Kalda tn ristmikul. Planeeritud trassile seada servituut kaitsevööndi ulatuses.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

6.8 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 hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad 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 esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga teega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.märts 2002 määrusele nr 42 “Rahvatervise seaduse” § 8 lg 2 p 17 alusel.

Planeeritaval alal on võimalik mürataset vähendada müra levikut tõkestades (piire, kõrghaljastus) või siseruumi müra eest kaitstes. 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 liiklummüra normi piires.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti 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. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Keskkonnanõuanded planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009 aastast.
- ehitusprojektide koosseisus näidatakse täiendav kavandatava haljastuse projekteerimine.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Rae valla territooriumil reguleerib puude raiumist Rae Vallavalitsuse 22.02.2011.a. kehtestatud määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 19.03.2013 aastal kehtestatud määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

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

Veevarustus lahendatakse ÜVK baasil, veelubasid ei ole vajalik taotleda. Ka kanaliseerimine on ühiskanalisatsiooni. Reovesi käideldakse vastavalt nõuetele Paljassaare reoveepuhastis. Elamute varustamine veega ja olmereovee kanaliseerimine toimub väljaehitatud võrkude baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski sel kaitsmata põhjaveega alal. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks.

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ning nimetatud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

8. 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 11 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“, üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on 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 ebaturvaliste 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.

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
2. vajalike servituutide seadmine;
3. tehnovõrkudega liitumiseks liitumislepingute sõlmimine;
4. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ehitamiseks;
5. uute planeeritud tehnovõrkude ehitamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni), mahaõidu rajamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
6. hoonetele ehitusloa taotlemine ja väljastamine.

Koostas: L.Talving