

SELETUSKIRI

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused	3
2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu eesmärk	4
2.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs.....	4
2.2. Planeeringu eesmärk.....	4
2.3. Maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus	5
2.4. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule	5
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	6
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	6
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
3.5. Olemasolev tehnovarustus	6
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	6
3.7. Kehtivad piirangud	6
4. Planeeringuettepanek	6
4.1. Krundijaotus.....	6
4.2. Krundi ehitusõigus	7
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
4.4. Piirded.....	7
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
4.6.1. Haljastus	8
4.6.2. Heakord	8
4.6.3. Jäätmed	8
4.7. Vertikaalplaneerimine	8
4.8. Tuleohutusnõuded	8
4.9. Servituutide vajaduse määramine	9
4.10. Tehnovõrkude lahendus	9
4.11. Energiatõhusus ja – tarbimise nõuded	9
5. Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine	9

5.1.	Kavandatava tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus.....	9
5.2.	Põhjavesi	10
5.3.	Müra ja vibratsioon	10
5.4.	Radoon	10
6.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
7.	Planeeringu elluviimise tegevuskava	11

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu koostamise alused on:

1) planeerimisseadus

2) ehitusmäärus

- Rae valla ehitusmäärus (Rae Vallavolikogu 10.02.2009 määrus nr 108)

3) planeeringu koostamise algatamisettepanek

- Antti Kempil poolt esitatud taotlus, esitatud 19.04.2017, planeeringu menetluse nr DP0973

4) planeeringu koostamise algatamise korraldus

- Rae Vallavalitsuse 22.08.2017 korraldus nr 1111 „Peetri aleviku Mõigu tee 5, 7 ja 9 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“

Planeeringu koostamise lähtedokumendid on asjassepuutuvad:

1) õigusaktid ja neist tulenevad eritingimused

- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele (Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17)
- Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13)
- Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14)
- Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155)
- Hoone energiatõhususe miinimumnõuded (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55)
- Mõõtmise meetodid (Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42)

2) arengukavad ja –strateegiad

- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028

3) liigilt üldisemad planeeringud

- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud Rae Vallavolikogu 15.11.2016 otsusega nr 171)

4) detailplaneeringud

- Kooli ja lasteaia maa-ala detailplaneering (DP0256, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 24.01.2006 korraldusega nr 115)
- Peetri kooli ja lasteaia maa-ala ja lähiala detailplaneering (DP0725, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 05.06.2012 korraldusega 567)

5) kaitse-eeskirjad

- Puu raieloa andmise kord Rae vallas (Rae vallavalitsuse 22.02.2011 määrus nr 17)
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrus nr 99)

6) planeeringu koostamisel tehtud uuringud

- Maainsener OÜ poolt jaanuaris 2017 koostatud töö nr GEO 4844 „Mõigu tee 5, 7 ja 9 geodeetiline alusplaan“

7) Eesti standardid

- EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- EVS 894:2008 „Loomulik valgustustus elu- ja bürooruumides“

- EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“
- EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“

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

2.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeringuala asub tiheasustusalas, mille kontaktvöönd on välja kujunenud pere-, rida- ja ka korruseelamute piirkonnana. Lisaks on ka piirkonda teenindavaid ühiskondlikke hooneid ja üldkasutatavaid rohealasid.

Planeeringuala kontaktvööndisse jääb:

- Ida suunas Mõigu tee ja avar põllumaa perspektiivse elamumaa maakasutuse juhtfunktsiooniga
- Lääne suunas Peetri Lasteaed-Põhikooli kompleks ning selle taga elamukvartal korter- ja ridaelamutega
- Lõuna suunas üksikud planeeritud väiksemad üldkasutatavad haljasala maad ning peamiselt üksikelamutega hoonestatud elamukvartal

Planeeringuala asub üksikelamute rajamiseks suurepärases asukohas kuna:

- Üldplaneeringuga on määratud kontaktala maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa. Naabruses on peamiselt üksikelamud ning veidi eemale on rajatud ka rida- ja korterelamuid.
- Kõrval kinnistul asub Peetri Lasteaed-Põhikooli kompleks, kus lisaks õpperuumidele on Peetri Raamatukogu ning Rae valla Spordikeskuse Peetri spordihoone.
- Planeeringualast ca 600m kaugusele jääb Peetri Selver koos teiste teenuseid pakkuvate ettevõtetega (kingsepp, lemmikloomapood, postkontor ja pakiautomaat, keemiline puhastus, apteek, lillepood, ilusalong jne).
- Planeeringualast ca 300m kaugusele jääb Peetri park ja 1km kaugusel on ka Kuldala park. Peetri park on 1 ha suurune haljasala, kus on valgustatud jalgrajad, istepingid ja lasemänguväljak. Kuldala park on ca 5 ha suurune looduslik kaasik, kus on valgustatud jalutus-jooksurajad (sh niiskemates kohtades maapinna kohale rajatud laudrajad), kuivenduskraave ületavad sillad, kaks laste mänguväljakut ja korvpalliplats.
- Lähimad alevikusisesed ühistranspordipeatused on „Peetri kool“ ja „Uusmaa“, mis jäävad vastavalt ca 300m ja ca 400m jalutukäigu tee kaugusele. Tartu mnt-I liiklevate maakonnaliinibusside lähimad peatused on „Oomi“ või „Peetri“, mis jäävad planeeringualast ca 650m jalutuskäigu kaugusele.

Vt. Joonist DP-03 „Kontaktvööndi analüüs“.

2.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta 24.01.2006 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 115 kehtestatud Peetri küla Kooli ja lasteaia maa-ala detailplaneeringut (DP0256) pos 4, 5 ja 6 ehitusõiguse, hoonestustingimuste ja haljastuse osas.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud elamumaa.

Vt. Joonist DP-01 „Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuskardilt“.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on järgmised:

- keskkonnasõbraliku, hubase, inimhõõtmelise ning kasutaja vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- heakorrastamata kinnistuosa sihtotstarbelisse kasutusse võtmine ja seeläbi linnaruumi korrastamine.

2.3. Maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus

Planeeringusse kaasatud Mõigu tee 5, Mõigu tee 7 ja Mõigu tee 9 kinnistud on moodustatud 24.01.2006 kehtestatud Kooli ja lasteaia maa-ala detailplaneeringu alusel.

Kehtiv detailplaneering näeb ette kruntidele pos 4 / Mõigu tee 9, pos 5 / Mõigu tee 7 ja pos 6 / Mõigu tee 5 järgmised ehitusõigused ja arhitektuursed tingimused:

- *Lubatud ehitiste arv krundil – 2 (krundidel pos 4 ja 6) / 1 (krundil pos 5)*
- *Suurim ehitusalune pind – 180 m²*
- *Maksimaalne korruselisus – 1*
- *Hoonete suurim kõrgus – 6 m*
- *Hoonete tulepüsivusklass – TP3*
- *Katusekalle – 0° - 30°*
- *Katuseharja suund – paralleelne või risti kruntide 4, 5 ja 6 vaheliste piiridega*
- *Arhitektuurinõuded hoonele – elamu kavandada kooskõlas elamutega krundidel 4, 5 ja 6*

Kooli ja lasteaia maa-ala detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta ning olukord Mõigu tee 5, Mõigu tee 7 ja Mõigu tee 9 kinnistute lähiümbruses on oluliselt muutunud.

Suurimat mõju avaldab käesoleva planeeringuga kaasatud kinnistutele 2009 aastal Pargi tee 6 kinnistule ehitatud Peetri Lasteaed-Põhikool, mis on 3 korruseline ja 12m kõrgune suuremahuline ehitis.

Kehtiva detailplaneeringu alusel moodustatud (krunt pos 7) Heki tee 11 kinnistule olid määratud käesoleva planeeringuga kaasatud kinnistutele sarnased hoonestustingimused, kuid 01.12.2015 on väljastatud ehitisluba nr 1512219/13801 püstitamaks 2-korruseline üksikelamu katuseharja kõrgusega 8,5m.

Vaadates piirkonda laiemalt, siis Mõigu tee 5, Mõigu tee 7 ja Mõigu tee 9 kinnistute ehitusõiguse muutmine korruselisuse, üldkõrguse ja ehitusaluse pinna osas annab piirkonnale palju ühtsema väljanägemise ning vabamad käed uue arhitektuuri loomiseks antud kinnistutele.

2.4. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Rae valla üldplaneeringuga on käesoleva planeeringuala maakasutuseks määratud (olemasolev) elamumaa. Peetri alevikus on määratud üldplaneeringuga elamumaale järgmised hoonestustingimused:

- Krundi suurus: min 1200m² (olemasoleval elamualal jagamise tulemusena)
- Krundi sihtotstarve %: Ühepereelamud / Rida-, paaris- ja kahepereelamud läbivate teede ääres ja ristmikel / Korterelamud vaid Peetri ja Assaku aleviku keskuses, kuhu on kavandatud sotsiaal- ja teenindusasutused
- Krundi täisehitus %, koormusindeks: Ühepere-, kahepere- ja paariselamutel 10-15%, olenevalt krundi suurusest / Ridaelamud kuni 4-boksilised, koormusindeks 600 / Korterelamute koormusindeks 300
- Kõrgus ja korruselisus: Ühepereelamud 2-korrust 8m / Rida-, paaris- ja kahepereelamud 2-korrust 8m / Korterelamud 3-korrust 10m, kõrgus peab arvestama naaberkinnistute hoonestusega
- Haljastus: Krundi iga 300m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m. Läbivate teede äärde puudeallee
- Abihooned, hoonete arv krundil: kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80m², kõrgus kuni 5m. Abihoone peab arhitektuurselt haakuma elamuga
- Ehitusjoon: Läbiv tee - 20m kaugusel sõiduteest / Piirkonna sisetee 10m või järgida olemasolevat /planeeritud ehitusjoont
- Katusekalle, räästa kõrgus: Järgida kontaktvööndi üldist lahendust
- Piirdeaed: Puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Võrkpiire hekiga kuni 1,5m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest. Piire peab arhitektuurselt haakuma elamuga
- Materjalikäsitus: Järgida kontaktvööndi üldist lahendust

Käesolev Mõigu tee 5, 7 ja 9 kinnistute detailplaneering arvestab Rae valla üldplaneeringus määratud hoonestustingimustega.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala paikneb Rae vallas Peetri alevikus, Mõigu – Heki – Pargi – Küti teede vahelises kvartalis Mõigu tee ääres.

Detailplaneering on koostatud 0,43ha suurusele elamumaadest koosnevale alale.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringusse kaasatud Mõigu tee 5 (kat.tunnus 65301:001:2367, 1675 m²), Mõigu tee 7 (kat.tunnus 65301:001:2368, 1122 m²) ja Mõigu tee 9 (kat.tunnus 65301:001:2369, 1528 m²) kinnistud on 100% elumaa maakasutuse sihtotstarbega.

Kõik kolm kinnistut on tänaseni hoonestamata.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala külgneb põhjast Mõigu tee T2 (kat.tunnus 65301:001:3215, 2796 m², 100% transpordimaa), idast Mõigu tee T1 (kat.tunnus 65301:001:2365, 4414 m², 100% transpordimaa) ja Heki tee T1 (kat.tunnus 65301:001:2363, 615 m², 100% transpordimaa), lõunast Heki tee 13a (kat.tunnus 65301:001:2364, 764 m², 100% üldkasutatav maa) ning läänest Pargi tee 6 (kat.tunnus 65301:001:3098, 39731 m², 100% ühiskondlike ehitiste maa) kinnistutega.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud avalikult kasutatavalt Mõigu ja Heki teelt.

Mõigu tee 5 (pos.1) kinnistule juurdepääsuks on välja ehitatud mahasõit Heki teelt ning Mõigu tee 7 (pos.2) ja Mõigu tee 9 (pos.3) kinnistutele Mõigu teelt.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Piirkond on varustatud tehnovõrkudega. Mõigu tee tänavamaal kulgevad nii vee-, isevoolse kanalisatsiooni-, survekanalisatsiooni- kui ka gaasitrassid ning tänavavalgustus. Lähimad olemasolevad ühendused elektri- ja sidekaablitega on tehtud Heki teel.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on peamiselt looduslik rohumaa. Üksikud puud kasvavad Mõigu tee 5 kinnistu lõunapoolsemas servas.

3.7. Kehtivad piirangud

Kinnistusregistrisse ei ole Mõigu tee 5, 7 ja 9 kinnistute kohta kantud ühtegi kitsendust.

Planeeringualal on järgmised maakasutuspiirangud:

- Planeeringualale ulatub kuni 3,4m kinnistute sügavusse Mõigu tee teekaitsevöönd (10m äärmise sõiduraja välimisest servast).
- Mõigu tee 5 kinnistu kagupoolsest nurgast 0,8m kinnistu sügavusse ulatuv Mõigu tee 3a kinnistul paikneva puurkaevu (PRK0017804) 50m sanitaarkaitseala.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga krundijaotust (kuju ega ka piire) ei ole ette nähtud muuta.

Kehtiva Kooli ja lasteaia maa-ala detailplaneeringu alusel moodustatud Mõigu tee 5, Mõigu tee 7 ja Mõigu tee 9 kinnistute piirid jäävad oleval kujul kehtima.

Vt. Joonist DP-05 „Põhijoonis tehnoorkudega“.

4.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringusse kaasatud kinnistute pindalad on suure erinevusega, seega ühtsema arhitektuurse välisilme saavutamise eesmärgil on üldplaneeringule vastav täisehituse protsent kuni 15% arvestatud keskmise suurusega (Mõigu tee 9) kinnistu pindala alusel.

Planeeringuga seatav ehitusõigus Mõigu tee 5, Mõigu tee 7 ja Mõigu tee 9 kinnistutele:

- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa
- hoonete suurim lubatud arv: kokku 2 hoonet, sh 1 elamu ja 1 abihoone
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 230m²
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus: elamu kuni 8,0m ja abihoone kuni 5,0m maapinnast
- hoonete lubatud korruselisus: kuni 2, sh elamul 2 ja abihoonel 1 korrus

Põhijoonisel on antud tabelis „Kinnistute ehitusõigus ja kitsendused“ täiendavad tingimused kinnistute kasutamise kohta ning välja toodud näitajad planeeritava ala kohta.

Hoonestusalade määramise põhimõtted on järgmised:

- Hoonestusala elamu rajamiseks on tänavapoolsest piirist 6m kaugusel ning ülejäänud kinnistupiiridest 4m kaugusel
- Abihoonete hoonestusala piir on seatud planeeringuala välispiirist 4m kaugusele. Lisaks on antud võimalus rajada abihooneid planeeringuga käsitletavate kinnistute ühispiiridele, kuid seda naaberkinnistu omanikuga kooskõlastatult ning järgides kehtivaid tuleohutusnõudeid.

Vt. Joonist DP-05 „Põhijoonis“.

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Detailplaneeringus seatavad arhitektuuringimused uute hoonete projekteerimiseks lähtuvad piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ja olevate ehitiste kõrgusest ning asukoha eripärast.

Põhijoonisel on välja toodud peamised arhitektuurinõuded elamu ja abihoone kavandamiseks.

Vt. Joonist DP-05 „Põhijoonis“.

Hoonete eskiislahendus kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Rae valla arhitektiga.

4.4. Piirdeed

Piirdeaedade kujunduses arvestada olemasolevate piiretega ning hoone arhitektuurse ilme ja materjalikäsitlelusega. Piirete laad lahendatakse koos hoone projektiga.

Põhijoonisel on välja toodud peamised nõuded piirdeaia kavandamiseks.

Vt. Joonist DP-05 „Põhijoonis“.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala piirneb Mõigu tee tänavamaaga. Mõigu tee on rekonstrueeritud ja rajatud ka kergliiklustee vastavalt TO Projekt OÜ tööle nr 16-008 „Rae vald Peetri alevik Mõigu tee osalise rekonstrueerimise ja kergliiklustee projekteerimine Peetri teest kuni Kūti teeni“.

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Mõigu ja Heki teelt olemasolevatelt mahasõitudelt.

Igale kinnistule on planeeritud 3 parkimiskohta, millest 1 hoone mahus ja 2 kinnistule rajataval (parkimis)platsil.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

4.6.1. Haljastus

Olemasolev kõrghaljastus Mõigu tee 5 kinnistul on väheväärtuslik (isekülvne lepakasvandik) ning ei kuulu säilitamisele.

Puude raie on lubatud Rae Vallavalitsuse Maa- ja keskkonnaameti keskkonnaspetsialisti poolt kooskõlastatud avalduse puude raieks (raieluba) alusel. Raieloa väljastamine toimub Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määruses nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“ seatud korra alusel. Alla 8 cm rinnasläbimõõduga puu raieks raieluba ei ole vaja taotleda.

Planeeringuala tuleb täiendavalt rikastada kõrghaljastusega. Kinnistutel peab olema iga 300m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m. Põhijoonisel on näidatud planeeritava kõrghaljastuse võimalik asukoht, puude liigid ja asukohad täpsustatakse haljastusprojektiga.

4.6.2. Heakord

Kinnistusesed juurdepääsuteed ja parkimisplatsid on ette nähtud betoonkivi kattega. Teedest ja platsidest vabale alale on ette nähtud murukate. Ehitustegevuse käigus väljakaevatavat huumusmulda võimalusel kasutada krundi haljastustööde tegemisel.

Hoonete, teede ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb lähtuda EVS 843:2016 „Linnatänavad“ seatud nõuetele.

4.6.3. Jäätmed

Jäätmete käitlemisel juhendatakse Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Konteinerite asukoht on ette nähtud kinnistu tänavapoolse piiri lähedusse sissesõidutee äärde kõva kattega alusele.

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 on sõlminud vastava lepingu.

Ehitusjäätmed kogutakse krundile transporditava ja selleks ette nähtud konteinerisse, mida tühjendab samuti vastava teenuse osutamiseks tegevusluba omav ettevõtte.

4.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga (vaikse tõusuga põhjast lõunasse), maapinna kõrgused planeeringuala ulatuses jäävad vahemikku 38,35abs. kuni 39,70abs.

Maapinda on lubatud tõsta kuni 0,5m, kuid mitte kõrgemale kui hoonestatud naaberkinnistute maapind. Maapinna tõstmisel vältida sademete vee valgumine naaberkinnistutele. Sademete veed tuleb immutada oma kinnistu piires. Vertikaalplaneeringu lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

4.8. Tuleohutusnõuded

Planeeringualale kavandatud ühepereelamud on I kasutusviisiga. Kavandatud hooned projekteerida vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“. Ehitatavad hooned peavad vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutusküü on 8 m. Juhul kui abihoonete rajamisega kinnistupiirile ei ole tagatud hoonetevahelise küü laius naaberkinnistu hooneteni, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõueteega.

Päästetööde läbiviimiseks peab olema päästemeeskonnal juurdepääs ehitisele kogu hoone perimeetri ulatuses ja juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud tuletõrjetehnikaga tagatud vähemalt hoone kahest küljest.

Lähim olemasolev tuletõrje hüdrant, mis katab kogu planeeringuala oma 150m teenindusulatuses, asub Mõigu tee tänavamaal Mõigu tee 5 ja Mõigu tee 7 kinnistute nurgal. Välistulekustutuseks on tagatud piirkonnas tuletõrjehüdrandist vett koguses 10 l/s. Veevõtukoht peab olema vastavuses EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetega.

4.9. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringulahendus ei näe ette servituutide seadmise vajadust.

4.10. Tehnovõrkude lahendus

Rae Vallavalitsuse 24.01.2006 korraldusega nr 115 kehtestatud Peetri küla Kooli ja lasteaia maa-ala detailplaneeringuga planeeritud tehnovõrkude lahendusi ei muudeta.

Kinnistuid teenindavad liitumispunktid on osaliselt välja ehitatud, millede aluseks on olnud kehtiva Kooli ja lasteaia maa-ala detailplaneeringu lahendus ja Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava.

4.11. Energiatõhusus ja – tarbimise nõuded

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Ehitusseadustikus ning majandus- ja taristuministri 03.06.2015 vastu võetud määruses nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ esitatud nõudeid energiatõhususele.

Hoone välispiirded ja olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad tagama tarbitava energiahulga vastavuse asukoha kliimatilistele tingimustele ning hoone kasutamise otstarbele.

Hoone energiatõhususe suurendamiseks tuleb rakendada meetmeid, arvestades, et energiatõhusust ei tohi saavutada viisil, mis halvendaks hoone sisekliimat ja kasutustingimusi ning tuleb kaaluda erinevaid võimalusi ja eelistada kuluefektiivseid lahendusi.

Ehitatav uus hoone peab ehitamise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendatakse energiamärgisega ehitusprojekti koosseisus.

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Detailplaneeringu realiseerides rajatakse alale kolm üksikelamut koos väikeehitisest abihoonega. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus- ja lõhnareostus.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites järgitakse ehitusprojekti, üldisi ohutusnõudeid ja eeskirju, keskkonnakaitselisi nõudeid ning head tava.

5.1. Kavandatava tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Avariilukordade vältimiseks ja / või minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil kinni pidada ehitusprojektist ning järgida üldisi ohutusnõudeid ja eeskirju. 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 ohtu keskkonnale.

Avariiohtlikku olukorda on võimalik vältida ehitusplatsi korrashoiuga:

- territooriumi korrashoid, mille rakendumisel on territooriumi eri osadele juurdepääs tagatud
- arvestada tuleb, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlirestust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike sanitaar-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele).

Avariolukordade vältimises on oluline osa kindlasti järelvalvel ja koostööl erinevate osapoolte vahel.

Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil tuleb torustike lekete korral ühendust võtta võrguvaldajaga.

5.2. Põhjavesi

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega ala piirkonnas. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett haljasaladele.

5.3. Mürä ja vibratsioon

Kuna planeeringuala piirneb kohaliku teega Mõigu tee, tuleb projekteerimise käigus arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (mürä, vibratsioon, õhusaaste).

Vastavalt sotsiaalministri määrusele 04.03.2002 nr 42 „Mürä normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmised“ liiklusest (auto-, raudtee- ja lennuliiklus) põhjustatud mürä ei tohi vaikust nõudvates ruumides (elu- ja magamistoad) ületada päeval 40 dB ja öösel 30dB. Silmas peetakse püsivat mürä, mitte impulsshelitaset (ühekordne kõrge heli).

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Mürä normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ja EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse mürä eest“ nõudeid.

Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Mürä normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõuetega tuleb arvestada ka müratekitavate seadmete paigaldamisel välisterritooriumile (nt katusele) ja ehitustööde korraldamisel.

5.4. Radoon

EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ kohaselt on lubatud piiranguteta ehitustegevus radooni piirsaldusega pinnaseõhus 50 kBq/m³. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 – 50 kBq/m), mis annab võimaluse piiranguteta ehitustegevuseks.

Siseruumides radooniohutu keskkonna tagamiseks rakendada meetmeid vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud soovitudele.

Ehitamisel tuleb tähelepanu pöörata heale ehituskvaliteedile, kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimisele ning heale ventilatsioonile. Lisaks on soovitat kasutada vundamendi tuulutussüsteeme tagamaks võimaliku radooni väljapääsu hoone alt.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb kuritegevuse ennetamisel ja turvalisuse tagamisel lähtuda EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“ esitatud soovitustest.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- Piirata kinnistu sobiva piirdega.

- Planeeringuala kinnistu valgustada ning tagada hea nähtavus. Krundi ja hoonefassaadide valgustamiseks kasutada sissepääsude valgustamist, spetsiaalset fassaadivalgustust ja õuealal pargivalgusteid.
- Hoonetele näha ette valvesüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga).
- Hoonetele näha ette vastupidavad aknad, uksed ja lukud, see vähendab sissemurdmise riski.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Kehtestatud planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele.

Elluviimise tegevuskava etapid:

- tehnovõrkude, rajatiste ja hoonete ehitamiseks projektide koostamine ja ehituslubade taotlemine / -teatiste esitamine
- tehnovõrkudega liitumis- ja jäätmete äraveolepingute sõlmimine
- projekteeritud tehnovõrkude, rajatiste ja hoonete ehitamine ja kasutuslubade taotlemine / -teatiste esitamine

Ehitusprojektid tuleb koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.

Ehitusprojektid tuleb koostada vastavalt Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruses nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ning soovituslikult EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ esitatud nõuetele.

Seletuskirja koostas arhitekt / pädev isik Evely Liiv /digitaalselt allkirjastatud/ 19.12.2017, täiendatud
04.01.2018 ja 18.01.2018