

## DETAILPLNEERINGU KOOSSEIS

### SELETUSKIRI

|                                                                                                                                |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1. Planeeringu koostamise alused.....                                                                                          | 3     |
| 2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs. Planeeringu eesmärk..... | 3-4   |
| 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....                                                                                      | 4     |
| 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....                                                                               | 4     |
| 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....                                                                               | 4     |
| 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....                                                           | 4     |
| 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....                                                                                    | 5     |
| 3.5. Olemasolev tehnovarustus.....                                                                                             | 5     |
| 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.....                                                                                     | 5     |
| 3.7. Kehtivad piirangud.....                                                                                                   | 5     |
| 4. Planeeringuettepanek.....                                                                                                   | 5     |
| 4.1. Krundijaotus.....                                                                                                         | 5     |
| 4.2. Krundi ehitusõigus.....                                                                                                   | 5     |
| 4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded.....                                                                                          | 6     |
| 4.4. Piirded.....                                                                                                              | 6     |
| 4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....                                                                     | 6     |
| 4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....                                                                                    | 7     |
| 4.7. Vertikaalplaneerimine.....                                                                                                | 7     |
| 4.8. Tuleohutusnõuded.....                                                                                                     | 7     |
| 4.9. Servituutide vajaduse määramine.....                                                                                      | 8     |
| 4.10. Tehnovõrkude lahendus.....                                                                                               | 8     |
| 4.11. Veevarustus.....                                                                                                         | 8     |
| 4.12. Tuletõrjevarustus.....                                                                                                   | 8     |
| 4.13. Reoveekanalisatsioon.....                                                                                                | 8     |
| 4.14. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....                                                                                  | 8     |
| 4.15. Elektrivarustus.....                                                                                                     | 8     |
| 4.16. Tänavavalgustus.....                                                                                                     | 8     |
| 4.17. Telekommunikatsioonivarustus.....                                                                                        | 8     |
| 4.18. Soojavarustus.....                                                                                                       | 8     |
| 4.19. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.....                                                                                 | 9     |
| 5. Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine.....                                                                | 9     |
| 5.1. Avariolukorrad ja nende vältimise meetmed.....                                                                            | 9     |
| 5.2. Keskkonnalubade taotlemise vajadus.....                                                                                   | 10    |
| 5.3. Põhjavee kaitse.....                                                                                                      | 11    |
| 5.4. Radoon.....                                                                                                               | 11    |
| 5.5. Mürakaitse, vibratsioon.....                                                                                              | 11    |
| 5.6. Insolatsioon.....                                                                                                         | 12    |
| 6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....                                                                     | 12    |
| 7. Planeeringu elluviimise tegevuskava.....                                                                                    | 12-13 |

*Seletuskirja koostas: Vilja Alumets*

## JOONISED

Joonis 1 Väljavõte kehtivast üldplaneeringust.

Joonis 2 Situatsiooniskeem

Joonis 3 Kontaktvööndi skeem

Joonis 4 Tugiplaan ..... M 1:500

Joonis 5 Põhijoonis tehnovõrkudega ..... M 1:500

Joonis 6 Illustratsioon

PEETRI ALEVIKU HÄÄLINURME TN 3 JA 5 KINNISTUTE  
DETAILPLANEERINGU KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE

*Seletuskirja koostas: Vilja Alumets*

## **SELETUSKIRI**

### **1. Planeeringu koostamise alused**

- Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- 19.03.2002 Rae Vallavolikogu otsusega nr 311 kehtestatud Häälinurme pereelamute grupi detailplaneering;
- 17.01.2006 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 81 kehtestatud Häälinurme 5 kinnistu detailplaneering;
- Katastriüksuse plaan;

Tiit Ploompuu poolt on teostatud planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkudega ja kinnistute (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid) piiridega, töö nr G-1803 13.juuni 2018.

Planeering on koostatud Rae Vallavalitsuse tellimusel.

### **2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs. Planeeringu eesmärk**

#### **2.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs**

Planeeritav ala paikneb üldplaneeringuga määratud tiheasustusalal.

Planeeritav ala on Peetri aleviku elamupiirkonnas. Juurdepääs kinnistule on hea, nii ühistranspordiga kui ka autoga. Teed ja tehnovõrgud on piirkonnas välja ehitatud. Lähim bussipeatus asub ca 150 m kaugusel Vana– Tartu mnt ääres “Järvesuu”. Lähim kauplus on Peetri Selver ca 800 m kaugusel ja Ülemiste keskus ca 1,5 km kaugusel. Lähim lasteaed Aruheina Lasteaed ca 800 m kaugusel ja lähim kool Peetri Lastead Algkool ca 1,5k m kaugusel. Kinnistu külgneb elamumaa ja transpordimaa kinnistutega. Planeeritava kinnistu naaberkinnistute hoonestus on valdavalt kuni kahekorruselised eramud.

Planeeritaval alal kehtestatud detailplaneeringud.

19.03.2002 Rae Vallavolikogu otsusega nr 311 kehtestatud Häälinurme pereelamute grupi detailplaneering.

17.01.2006 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 81 kehtestatud Häälinurme 5 kinnistu detailplaneering.

Lähinaabruses kehtestatud detailplaneering:

Vana-Tartu mnt 9 detailplaneering.

*Seletuskirja koostas: Vilja Alumets*

## **2.2. Planeeringu eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta 19.03.2002 Rae Vallavolikogu otsusega nr 311 kehtestatud Häälinurme pereelamute grupi detailplaneeringu alusel moodustatud Häälinurme tn 3 ja 17.01.2006 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 81 kehtestatud Häälinurme 5 kinnistu detailplaneeringu alusel moodustatud Häälinurme tn 5 kinnistute vahelist piiri, määrata elumumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused. Planeeringuala suurus on 0,35 ha. Detailplaneeringuga lõigatakse välja Häälinurme tn 5 kinnistult 141 m<sup>2</sup> maad ning liidetakse Häälinurme tn 3 kinnistule, et moodustuks 2000 m<sup>2</sup> suurune kinnistu paarismaja ehitamiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud elumumaa juhtotstarve.

## **3. Olemasoleva olukorra iseloomustus**

### **3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus**

Planeeritav ala asub Peetri alevikus Häälinurme tänava ääres, olemasolevate ja perspektiivsete elamute alal. Juurdepääs planeeritavatele elumumaa kruntidele on läbi eraomandis oleva Häälinurme tänava, millel juurdepääs on piiratud tõkkepuuga.

Planeeritava ala moodustavad:

- Häälinurme tn 3 kinnistu, katastritunnus 65301:001:0327, pindala 1859 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elumumaa, kaasomanikud on BITA OÜ ja Berry Inslermann.
- Häälinurme tn 5 kinnistu, katastritunnus 65301:001:1639, pindala 1503 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elumumaa, omanik on Urmas Pikner

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,35 ha.

### **3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus**

Häälinurme tn 3 kinnistu on ehisregistri andmetel hoonestamisel.

Häälinurme tn 5 kinnistul on ehisregistri andmetel üksikelamu.

Häälinurme tn 3 kinnistu on haljastamata.

Häälinurme tn 5 kinnistu on hooldatud ning haljasatud eramu aed.

### **3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus**

Planeeritava maa- alaga külgnevad:

- Häälinurme tn 1 1690 m<sup>2</sup> Ärimaa 100% 65301:001:0325 ehitusõigus 120784420 Sõidukite teenindamise hoone ehitisealune pind 397,8 m<sup>2</sup> korruste arv 3.
- Mardisalu tn 10 2404 m<sup>2</sup> Elumumaa 100% 65301:001:3981.

*Seletuskirja koostas: Vilja Alumets*

- Häälinurme tn 5a 1503 m<sup>2</sup> Elamumaa 100% 65301:001:1641 ehr 120538640 üksikelamu ehitisealune pind 199 m<sup>2</sup> korruste arv 2,
- Häälinurme tn 7 4120 m<sup>2</sup>, Elamumaa 100% 65301:001:2041 ehr 116026983 üksikelamu ehitisealune pind 89 m<sup>2</sup> korruste arv 1
- Häälinurme tänav L2 8989 m<sup>2</sup> Transpordimaa 100% 65301:001:0366
- Häälinurme tn 9 1555 m<sup>2</sup> Elamumaa 100% 65301:001:0333.

### **3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud**

Juurdepääs planeeringualale on mööda Häälinurme tänavat. Mahasõidud on välja ehitatud.

### **3.5. Olemasolev tehnovarustus**

Elektri-, vee-, kanalisatsiooni-, kütte- ja sideühendused on välja ehitatud.

### **3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond**

Häälinurme tn 5 kinnistu on haljastatud vastavalt haljastusprojektile iluaiaks. Häälinurme tn 3 kinnistu krundil on ehitamine pooleli ning haljastus rajamata. Kinnistutel puudub kõrghaljastus.

### **3.7. Kehtivad piirangud**

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Häälinurme tänava kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m;
- Elektriõhuliin 1-20 kV, kaitsevöönd 10 m liini teljest;
- Elektrimaakaabli 1-20 kV kaitsevöönd 1 m mõlemale poole teljest.

## **4. Planeeringuettepanek**

### **4.1. Krundijaotus**

Planeeritud kruntide suurused:

Pos nr 1 2 000 m<sup>2</sup>

Pos nr 2 1 362 m<sup>2</sup>

### **4.2. Krundi ehitusõigus**

Ehitusala kuju on antud lähtuvalt ehituskeeldu tekitavatest aladest ja alale kehtestatud detailplaneeringutest.

Hoonestusala suurus on ära näidatud põhijoonisel.

#### **Pos 1**

Krundil pos nr 1 paikneb tänasel päeval ehitamisel 215 m<sup>2</sup> ehitisaluse pindalaga elamu.

Krundi kasutamise sihtotstarve on elamumaa.

Hoonete suurim lubatud arv krundil on 1+2 (põhihoone + abihoone).

*Seletuskirja koostas: Vilja Alumets*

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala  $230+35+35 \text{ m}^2$  (põhi-+abi- + abihoone).

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8/5 m (põhihoone/abihoone).

## **Pos 2**

Krundil pos 2 paikneb tänasel päeval  $199,6 \text{ m}^2$  ehitisaluse pindalaga üksikelamu.

Krundi kasutamise sihtotstarve on elamumaa.

Hoonete suurim lubatud arv krundil on 1+1 (põhihoone + abihoone).

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala  $204 \text{ m}^2$  (põhihoone + abihoone).

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8,5/5 m (põhihoone/abihoone).

## **4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded**

Ehitusprojekti koostamise käigus kooskõlastada eskiis täiendavalt Rae valla arhitektiga.

Hoonestustingimuste väljatöötamisel on lähtutud kruntidel olemasolevate hoonete arhitektuurist.

Krundil pos nr 1 paikneb tänasel päeval ehitamisel  $215 \text{ m}^2$  ehitisaluse pindalaga elamu, välisviimistlus on funktsionalistlik: lamekatuse ja valgete seintega tahukate kombinatsioon, mida ilmestab kohati laudis.

Krundil pos 2 paikneb tänasel päeval  $199,6 \text{ m}^2$  ehitisaluse pindalaga üksikelamu, välisviimistlus on traditsiooniline: tumepruunimitmes tasapinnas kelpkatuste kombinatoorika, pastellsetes toonides seintega.

- Hoonestusviis on lahtine
- Hoonete katusekalded  $0^\circ - 40^\circ$
- Katuse harja suund vaba
- Arhitektuurses lahenduses arvestada piirkonna olemasolevaid ehitusmahtu-sid ja välisviimistlusmaterjale.

## **4.4. Piirded**

Piirete välisilme tee ääres peab moodustama ühtse terviku ja sobima ka naaberkinnistute piiretega. Piiretena on soovitatav rajada: metallaed, lippaed, lattaed, või võrkpiire kõrgusega kuni 1,5 m. Tee poolne võrkpiire võib olla hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire.

## **4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääs planeeritavatele elamumaa kruntidele on ette nähtud Häälinurme tänavalt.

Krundisisesed teed ja platsid rajatakse kivi- või kruuskattega.

Liikumine toimub eramaal vastavalt asjaõigusseadusele. Parkimine maa- alal lahendatakse vastavalt krundi iseloomule 2 elamuühiku kohta. Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Krundile pos nr 2 on planeeritud 2 parkimiskohta ja krundile pos nr 1 on projekteeritud  $2+2=4$  parkimiskohta.

*Seletuskirja koostas: Vilja Alumets*

#### 4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi iga 300 m<sup>2</sup> kohta tuleb istutada 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m.

Krunt pos 1 puude istutamise vajadus  $2000/300=6,6$  so 7 puud.

Krunt pos 2 puude istutamise vajadus  $1362/300=4,5$  so 5 puud.

Haljastuse rajamisel soovitame kasutada kodumaiseid puu- ja põõsaliike, mis sobivad alale lähedal kasvavate looduslike liikidega. Uued madalhaljastusega haljasalad (madalad põõsad, lilled ja muruplatsid) planeeritakse uute hoonete projekteerimisel ning kajastatakse projektide asendiplaanidel.

Uut kõrghaljastust mitte rajada kommunikatsioonide kaitsekoridoridesse ega lähemale kui 1,5 m kaitsevöönditest, samuti arvestada uute puude istutamisel kaugusega hoone seinast vähemalt 5 meetrit, põõsaste istutamisel vähemalt 1,5 m.

Jäätmete käitlemine on lahendatud järgides jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjast tulenevaid nõudeid ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs.

Kummalegi planeeritud krundile on planeeritud olmeprügi konteiner.

#### 4.7. Vertikaalplaneerimine

Olemasolevat maapinda vähendatakse samale tasapinnale hoonestatud naaberkinnistu maapinnaga (vt põhijoonisel viirutatud ala, kus on ette nähtud maapinna alandamine). **Ette on nähtud tänase tõstetud maapinna alandamine selliselt, et see oleks tänavamaaga ühel tasapinnal ning tõuseks sujuvamalt maja poole. Naaberkinnistu maksimum kõrgus merepinnast on 39,53 meetrit, planeeritud kõrgusmärk Häälinurme tee 3 maja juures 39,5.** Vertikaalplaneerimisega tagatakse vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Kinnistu Häälinurme tee poolsele osale istutatakse elupuud vältimaks Häälinurme tänavalt vaadet kinnistule Häälinurme 3.

#### 4.8. Tuleohutusnõuded

Detailplaneering on koostatud ja hoonete ehitusprojektid koostada vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr. 17, 30. 03. 2017.a ja EVS 812-7:2008.

Lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on elamumaale planeeritavatel ehitistel: elamukrunt - TP3

Krundile rajatava hoonestuse nõrgim tulepüsivusklass on antud vastavalt sinna planeeritud ehitiste iseloomule.

Sama kinnistu hooneid võib ehitada üksteisele lähemale kui üldtunnustatud ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad. Sel puhul loetakse lubatavaks korruse või tuletõkkeseptsiooni pindalaks kõikide selles rühmas olevate hoonete ja nende vaheliste täisehitamata alade üldpindala. Selle

*Seletuskirja koostas: Vilja Alumets*

maksimaalsuurus määratakse rühma madalaima tulepüsivusega hoone järgi. Hoonerühmade vaheline kuja peab vastama üldtunnustatud ehitistevahelistele minimaalsetele tuleohutuskujadele (TP3 tulepüsivusklassi kuuluvate ehitiste puhul 8 meetrit).

#### **4.9. Servituutide vajaduse määramine**

Servituutide planeerimise vajadus puudub.

#### **4.10. Tehnovõrkude lahendus**

Rae Vallavolikogu 19.03.2002 otsusega nr 311 kehtestatud Häälinurme pereelamute grupi detailplaneeringuga ning Rae Vallavalitsuse 17.01.2006 korraldusega nr 81 kehtestatud Häälinurme 5 kinnistu detailplaneeringuga planeeritud tehnovõrkude lahendusi ei muudeta. Kinnistuid teenindavad liitumispunktid on välja ehitatud.

#### **4.11. Veevarustus**

Kinnistud on ühendatud Häälinurme tn ühisveevärgiga ja sõlmitud on tarbimislepingud veeettevõtjaga.

#### **4.12. Tuletõrjevarustus**

Tuletõrje välisveevarustus on lahendatud ühisveevärgist. Lähim tuletõrjeveehödrant asub Häälinurme tn 1 kinnistu nurgal.

#### **4.13. Reoveekanaliseerimine;**

Kinnistud on ühendatud Häälinurme tn ühiskanalisatsiooniga ja sõlmitud on tarbimislepingud veeettevõtjaga.

#### **4.14. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine**

Häälinurme tänaval on välja ehitatud drenaaž ja kinnistutele on välja ehitatud liitumispunktid, aga kumbki kinnistu ei ole pidanud vajalikuks sellega liituda.

#### **4.15. Elektrivarustus**

Elektrivarustus on lahendatud kinnistu piiril asuva liitumiskilbist.

#### **4.16. Tänavavalgustus**

Häälinurme tänaval on välja ehitatud tänavavalgustus. Käesoleva planeeringuga tänavavalgustust ei planeerita.

#### **4.17. Telekommunikatsioonivarustus**

Sidelahendustena kasutatakse mobiilside süsteemide lahendusi.

*Seletuskirja koostas: Vilja Alumets*

#### **4.18. Soojavarustus**

Hooneid köetakse lokaalselt.

Võimalik on kasutada puidukütet, elektrikütet, päikesepaneele, maakütet soojuspuuraukudena ja/või energiapuurkaevudena kõrghaljastuseta krundi osal või õhksoojuspumpa. Kütteviisi valimisel on soovitatav juhendada keskkonnasäästlikest küttesüsteemidest ja-kütustest ning taastuvenergia lahendustest.

#### **4.19. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded**

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr55) ning arvestada aastaks 2020 kehtima hakkava liginullenergiahoone projekteerimisnormidega.

### **5. Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine**

Rajatavate hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda kehtivatest keskkonnakaitse seadustest ning normdokumentidest. Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Planeeritaval maa-alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnaohtlike tegevusi ega tootmist, mis seaksid piiranguid kavandatavale ehitustegevusele. Käesoleva planeeringuga käsitletavatele kruntidele ei ole ettenähtud keskkonda saastavaid tegevusi ning olulist negatiivset mõju keskkonna üldisele kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega ei avaldata, ei seata ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringu koostamisel on seatud eesmärgiks teostada planeeritaval alal üksikelanute ja nende abihoonete ehitamist nii, et selle käigus välditakse keskkonnale kahju tekitamist.

#### **5.1. Avariilukorrad ja nende vältimise meetmed**

Planeeringuga antakse ehitusõigus kahele elamumaa kinnistule. Keskkonda ohustavat tegevust planeeringuga kavandatud ei ole. 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 elluviimisel on siiski võimalik, et esineb avariilukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk.

Võimalikeks avariilukorradks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariilukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ja need on ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

*Seletuskirja koostas: Vilja Alumets*

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, telefon, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked.

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariiolekordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud.

Torustike lekete korral on maaomanik kohustatud koheselt teavitama vallavalitsust igast rajatise avariist, sealhulgas lekkest, ning võtma tarvitusele meetmed tekkinud reostuse koheseks peatamiseks, kõrvaldamiseks ja keskkonnaohutuse ning tervisekaitse tagamiseks.

Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

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 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.

Kahju tekitaja peab keskkonnakahju ohu tekkimise korral viivitamata rakendama vältimismeetmeid.

**Viivitamata tuleb teavitada Keskkonnaametit.**

## **5.2. Keskkonnalubade taotlemise vajadus**

Keskkonnohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.

Eluhoonetes tekib peamiselt segaolme-, paberi ning biolagunevaid jäätmeid ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud jäätmeveo raames.

Sellest lähtuvalt jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Lähtuvalt detailplaneeringu lahendusest, planeeritavatest tegevustest ja keskkonnamõjust ei ole vaja eraldi taotleda veekasutusluba, kuna veetarve ei ületa selleks ettenähtut piirmäära.

Planeeringu alal puudub vajadus sademevee ärajuhtimise süsteem ehitada, katustelt tulev sademevesi immutatakse kohapeal muruplatsidel ning kasutatakse ära kastmisveena haljastuse hooldamisel.

Samuti ei ole vaja taotleda välisõhu saasteluba.

*Seletuskirja koostas: Vilja Alumets*

### **5.3. Põhjavee kaitse**

Planeeringu ala asub kaitsmata põhjaveega alal. Elamute vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud tõnaval välja ehitatud vee ja kanalisatsioonitassidega.

### **5.4. Radoon**

Planeeringu ala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile normaalse pinnase radoonisisaldusega (30-50kBq/m<sup>3</sup>) piirkonnas. Planeeritavatele kruntidele 1 ja 2 ehitamisel järgida EVS 840:2017 punktides 6 ja 7 välja toodud ehitamise meetmeid ja põhimõtteid.

Meetmed radoonisisalduse vähendamiseks:

- Lähtuda eelpool mainitud standardis kirjeldatust.
- Vundamendi ehitusel kasutada radoonikilet ning vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik kommunikatsioonide läbiviigud hermetiseerida.
- Tagada hoone hea ehituskvaliteet – radoonikile paigaldada hermeetiliselt koos kõikide läbiviikude hermetiseerimisega. Kile viia üle vundamendi äärte. Tagada esimese korruse tarindite õhutihedus.
- Valitud ehitusmaterjalide eriaktiivsuse indeks peab vastama ette antud tingimustele.
- Tagada ruumide nõuetekohane ventilatsioon või tuulutada ruume võimalikult tihti. Nii vahetub radoonirikas õhk kiiremini ning selle mõju on väiksem.
- Olmeveeks kasutatava vee radoonisisalduse vähendamiseks tuleb projekteerida lisaseadmed olmeveest õhu eemaldamiseks.
- Hoida ruumid tolmust ning suitsu- ja tahmaosakestest vabad, sest radooni tütarproduktid kleepuvad nende külge ning liiguvad õhu abil inimeste hingamisteedesse.
- Mitte suitsetada, sest nii välditakse radooni ja suitsetamise sünergilist koosmõju tervisele.
- Keldri rajamine elamule ei ole soovitatav, kuna kelder hakkab koguma radooni.

Kui radooniuuringut ehitusprojekti raames ei koostata on kohustuslik hoonete ehitusel jälgida radooniohutu elamu ehitamise nõudeid. Kui uuring koostatakse siis tuleb lähtuda tegevuste planeerimisel vastavalt uuringu tulemile.

### **5.5. Mürakaitse, vibratsioon**

Mürakaitse osas tuleb lähtuda Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega

*Seletuskirja koostas: Vilja Alumets*

hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud lubatud liiklusrüü normtasemetest kavandatud hoonetele:

- Elu- ja magamisruumides: päeval – 40 dB, öösel – 30 dB

Liiklusrüü leevendamise meetmed tuleb lahendada täpsemalt hoone ehitusprojekti. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda vastavalt Eesti Standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Planeeringu lahendusega ei kaasne müra ega vibratsiooni suurenemist, kuna lisandub ainult kaks elamurüü kinnistut ja seda teenindavate autode liiklus, mis ei ole märkimisväärne. Müra ja vibratsioonitaseme suurenemist võib esineda ainult ehituse käigus.

Liiklusrüü eevendamise meetmed planeeritavates elamutes:

- Projekteerida hoonete välispiirete konstruktsioonid (kaasa arvatud katuse ja pööningu vahelae konstruktsioonid) minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt  $R'_{w+Ctr} \geq 30$  dB
- Pöörata akende valikul tähelepanu akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Soovitav on kasutada 3x klaasiga aknaid
- Tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid läbiviigud ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

## **5.6. Insolatsioon**

Insolatsiooni nõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Kuna mõlemad elamud paiknevad eemal teistest elamutest ja nende omavaheline kaugus on üle 20,0m, siis on normide kohane loomuliku valguse suhe antud detailplaneeringuga tagatud nii planeeritavatele elamutele kui ka olemasolevatele naaberkinnistutel paiknevatele elamutele.

## **6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Projekteerimisel arvestada Eesti standard EVS 809-1:2002 nõuetega.

Kuritegevuse riske vähendavad piirkonna hea nähtavus ja valgustus, elav keskkond, selgelt eristatavad territooriumi piirde, korrashoid, jälgitavus, valduse sissepääsude arvu piiramine, tugevad ukse- ja aknaraamid, ukse, aknad, lukud, klaasid, süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine, juurdepääsuteede, sissepääsude jälgimine, videovalve. Krundi omanikul on vajalik hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada jätkuvalt hea nähtavus, jälgitavus ja valgustatus krundil.

## **7. Planeeringu elluviimise tegevuskava**

*Seletuskirja koostas: Vilja Alumets*

- planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkudega liitumiseks liitumislepingute sõlmimine;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ehitamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni), mahasõidu rajamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- hoonetele ehitusloa taotlemine ja väljastamine. Tagada, et Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi enne kui on piirkonna võrguettevõtetega on sõlmitud liitumislepingud, teed ning tehnovõrgud on välja ehitatud ning Taristule on kasutusload väljastatud.

Koostas:

Vilja Alumets 27.06.2019

*Seletuskirja koostas: Vilja Alumets*