



Paasiku 28-103, Tallinn
Tel : 5060873
info@eurostuudio.ee
www.eurostuudio.ee
Reg.nr.11257512
MTR EEP002094

BETOONI TN 12 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Betooni tn 12, Lagedi alevik, Rae vald, Harjumaa

Töö nr.: DP-19-07

Stadium: DP

Koostaja: Eurostuudio OÜ
Planeerija: Ilona Krivonogov
Vastutav spetsialist: Irina Naimark

Tellija: Rae Vallavalitsus
Huvitatud isik: Incolab Services Eesti OÜ
reg. nr. 10858646
Tartu mnt 25-10, Tallinn, 10117
Juhatuse liige Genadij Rykunov
Tel: +372 55567092
e-post: tatjana@incolab.ee

Tallinn, 03. november 2020

I MENETLUSDOKUMENDID

- Rae Sõnumid, teade detailplaneeringu vastuvõtmisest ning avalikustamisest, 10.2020
- Rae Vallavalitsuse korraldus Lagedi alevik Betooni tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ning avalikustamisest nr 1268, 28.09.2020.
- Rae Sõnumid, teade detailplaneeringu algatamisest, 11.2019
- Rae Vallavalitsuse korraldus Lagedi alevik Betooni tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest nr 1387, 29.10.2019.
- Rae valla, Incolab Services Eesti OÜ ja OÜ Eurostuudio omavaheline leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise toetamiseks, 03.09.2019
- Incolab Services Eesti OÜ taotlus detailplaneeringu algatamisest 28.04.2019.

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	4
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
3.2 Alusplaan.....	5
3.3 Maaomand planeeritaval alal, tabel 3	5
3.4 Haljastus	5
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
4.1 Maakasutus ja ehitusõigus.....	5
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule.....	5
4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid	6
4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele	6
4.1.4 Krundi ehitusõigus.....	6
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus	7
4.3 Tehnovõrgud	8
4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted.....	8
4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	8
4.3.3 Elektrilahendus	8
4.3.4 Tuletõrje veevarustus.....	8
4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:.....	9
4.4 Kitsendused	9
4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud.....	9
4.5.1 Haljastuse põhimõtted	9
4.5.2 Heakorrastuse põhimõtted	9
4.5.3 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	10
4.6 Tuleohutusnõuded	10
4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
4.8 Planeeringu rakendamise võimalused	11

III LISAD

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 338696, 29.11.2019
2. AS Elveso tehnilised tingimused nr VK-TT 221, 19.12.2019
3. Betooni 12, Lagedi radoonisisalduse mõõtmine pinnasest, raport 19.05.2020.
4. Elme Messer Gaas AS kinnituskiri, et Incolab Services Eesti OÜ-le tarnitavad gaasid ja paigaldatud gaasiseadmed ei ole keskkonnaohtlikud, Julia Arnus, 18.10.2019.

IV JOONISED

- | | | |
|---------------------|------|-------|
| 1. ASUKOHA SKEEM | AS-1 | |
| 2. TUGIPLAAN | AS-2 | 1:500 |
| 3. PÕHIJONIS | AS-3 | 1:500 |
| 4. KONTAKTALA SKEEM | AS-4 | |

V KOOSTÖÖ

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Elektrilevi OÜ kooskõlastus
3. AS Elveso kooskõlastus

LAGEDI ALEVIK BETOONI TN 12 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462);
- 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”;
- Planeeritava ala katastriplaan.
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised mõõdistused, GeoEx OÜ, töö nr G18021, 25.03.2019.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada olemasolevat ehitusõigust, määrata ärimaa kinnistule ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,2 ha.

Labor tegeleb tahkekütuse (kivisüsi, antratsiit, koks) kvaliteedinäitajate tuvastamisega. Näitajad on järgmised: niiskus, tuhk, kalorisivaldus ning erinevate lisandite sisaldus.

Labori katsed ei ohusta ei inimesi ega ka keskkonda. Kahjulikke ainetega labor ei tööta. Testide jaoks kasutab labor spetsiaalset seadmet, millele on olemas kehtiv kalibreerimis- ja kontrollsertifikaat. Seadmega töötavad ainult koolitatud inimesed. Iga töötaja kohustus on järgida ohutusnõudeid. Labori kontrollitakse igaaastaseslt Eesti Akrediteerimise keskusega ning sellel on olemas EVS-EN ISO vastavustunnistus, mida rakendatakse katselaborite tegevuste puhul.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Betooni tn 12 (katastritunnus: 65301:011:0570; sihtotstarve: ärimaa 100%; pindala: 1970m²) maaüksuse.

Alale juurdepääs on Betooni tänavalt. Maaüksus on hoonestatud, vaata tabeli allpool:

Betooni tn 12 hoonestus, tabel 1

<i>Ehitisregistri kood</i>	<i>Ehitise nimetus</i>	<i>Ehitis</i>	<i>Ehitisealune pind m²</i>
120864744	Moodul 1	Hoone	57,2
220838081	Piirdeaed	Rajatis	12,0
120864608	Moodul 4	Hoone	14,9
120864611	Moodul 3	Hoone	23,4
120864743	Moodul 2	Hoone	18,1
116040212	Kauplus	Hoone	94,0
<i>Kokku:</i>			<i>219,6 m²</i>

Planeeringualal on olemasolevad tehnovõrgud: sidetrass, elektri maakaabelliin ja madalpinge õhuliin, vee- ja kanalisatsioonitoru.

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Sideehitis maismaal, väline tunnus 55272501, kaitsevöönd 1 m teljest mõlemale poole;
- Sideehitis maismaal, väline tunnus 55272510, kaitsevöönd 1 m teljest mõlemale poole;
- Sideehitis maismaal, väline tunnus 55272488, kaitsevöönd 1 m teljest mõlemale poole;
- Sideehitis maismaal, väline tunnus 55272494, kaitsevöönd 1 m teljest mõlemale poole;
- Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm, väline tunnus VT50598, kaitsevöönd 2 m teljest mõlemale poole;
- Avalikult kasutatava Betooni tänava kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast on 10 m;
- nõrgalt kaitstud põhjaveega ala;
- Kõrge radoonisisaldusega pinnas (150 – 250 kBq/m³).

3.2 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on GeoEx OÜ poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr G18021, 25.03.2019.

3.3 Maaomand planeeritava alal, tabel 3

<i>Nr</i>	<i>Aadress</i>	<i>Pindala</i>	<i>Kinn. nr.</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Omanik</i>
1	Betooni tn 12	1970 m ²	3860902	65301:011:0570	ärimaa	Incolab Services Eesti OÜ

3.4 Haljastus

Planeeritava ala lei ole kõrghaljastust, kinnistu reljeef on tasane.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Detailplaneeringuga kavandatakse labori ehitamine, sellele on tulevikus vaja ehitusluba.

4.1 Maakasutus ja ehitusõigus

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala tiheasutusalal, ning käesoleva kinnistu sihtotstarbeks on määratud ärimaa, see on detailplaneeringu kohustusega ala. Ümbruskonnas on olemasolev elumaa, planeeritav haljasala ja keskuse maa.

Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane.

Detailplaneeringuga järgitakse naabruses väljakujunenud hoonestuslaadi ning hoonete mahtusid ja kõrgusi. Krundil on ette nähtud üks labor ja vajadusel kuni kaks abihoonet. Planeeringualal olevatest piirangutest tingitud kaitsevööndid on kantud joonistele Tugiplaani AS-2 ja Põhijoonis AS-3. Põhijoonisele on lisaks olevatele kaitsevöönditele peale kantud ka planeeritud kaitsevööndid.

4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid

Kruntide pindala ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel, tabel 4

Planeeringu alguses			Planeeritud		
aadress	pindala(m ²)	sihtotsarve	aadress	pindala(m ²)	sihtotsarve
Betooni tn 12	1970 m ²	100% Ä	Pos 1	1970 m ²	100% Ä

4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele

Planeeringualale projekteeritud ehitised peavad olema väärikad ja piirkonda sobivad. Hoone katusekatte- ja välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahenduse ja välisilmega. Tänavapoolsed fassaadid (vaadeldavad fassaadid) peavad olema visuaalselt nauditavad.

Katusekattematerjali valikul on keelatud kasutada erksaid värvitoone (nt sinine, kollane jne, samuti värvitoonid "ultra-" jne).

Välisviimistluses on materjali käsitlemisena lubatud betoon, puit, klaas; ärihoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks, tänava pool esinduslik fassaad; ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastvooder jmt).

Uushoonestuse arhitektuursete nõuetega on maa-ala kinnistud planeeringuga piiritletud:

1. avatäited, muud hoone osad ja detailid: Planeeritavad hooned, selle ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda
2. lubatud korruselisus: 2;
3. lubatud katusekalded: lamekatus, 0°-15°, parapetiga;
4. lubatud katusekattematerjalid: plekk, katusekivi, rullmaterjalid;
5. hoone maksimaalne kõrgus: 12,0m
6. piired: lubatud metallvõrkaed ja puitlippaet, asukoht krundi piiril. Keelatud on läbipaistmatud plankaiad. Maksimaalne kõrgus 1,8 m, piirdeaiaga paralleelselt võib rajada heki, mille kõrgus võib ületada 1,8 m. Piirded peavad stilistiliselt ja kasutatava materjali osas sobituma hoone väliskujundusega, piire liik täpsustatakse hooneprojekti koostamisel. Kivipostide puhul kasutada sama viimistlusmaterjali, mis hoone fassaadil.

4.1.4 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve; suurim lubatud hoonete arv krundil; suurim lubatud ehitisealune pindala; hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus.

Hoonestusala planeerimisel on arvestatud looduslike tingimuste ja vajalike kujadega (tuleohutus). Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Hoonestusala on piirkond, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Ehitised ehitisealuse pindalaga alla 20 m² on arvestatud kinnistute hoonete üldarvus. Väljapoole hoonestusala hooneid mitte kavandada.

Pos nr 1	1 970 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% ärimaa
Hoonete arv krundil:	3
Korruselisus:	2
Ehitisealune pindala:	360 m ²
Hoone kõrgus:	12,0
Parkimiskohtade arv krundil:	7

4.1.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

Ehitusprojekti koosseisus peab arvestama alljärgnevaga:

- Ehitustööde käigus tuleb järgida Rae Vallavolikogu 17.04.2012 määruses nr 80 „Rae valla heakorraeeskirja kinnitamine“ peatükis 3 „Heakorra nõuded ehitajale ja kaevandajale“ toodut.
- Puude raieid teostada vastavalt Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrusele nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.
- Arvestada, et ehitustegevusega kaasnev müratase ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud tingimusi ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud tingimusi.
- Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et need ei häiriks elamu- ja sotsiaalobjekte.
- Esitada vastavalt „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“ § 28 lg 3 punktides 1-4 nõutud informatsioon.
- Tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriirid“.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.
- Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb 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.
- Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Liiklusruumi planeerimisel on lähtutud standardist EVS 843:2016 – Linnatänavad. Planeeritavale alale juurdepääs toimub väikese liiklusega Betooni tänavalt. Alale on planeeritud 7 parkimiskohta.

Kinnistule on ette nähtud ka jalgrataste parkimine, kokku 6 kohta vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad, täpsema lahenduse vaata joonistel AS-3 Põhijoonis AS-3.

4.3 Tehnovõrgud

Planeeringualal on olemas madalpinge õhuliinid, elektritrass, vee- ja kanalisatsioonitorud, lisaks sidetrass.

4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonestuse planeerimisel soojavarustus lahendatakse lokaalselt, on võimalik planeerida erinevaid küttevõimalusi, näiteks lokaalne soojavarustus soojuspumba baasil, elektriküte või pelletiküte. Kuna valik on suur, siis kütteliik ja lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

4.3.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveed

Veevarustus ja kanaliseerimine lahendatakse vastavalt AS Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr VK-TT 221, 19.12.2019. Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojekti.

Pos 1 krundi veevarustus tagatakse olemasolevast krundi lõuna nurgas paiknevast maakraanist, mis on ühendatud ala ühisveevarustusega. Maakraanist planeeritakse uue veetoru paigaldamine, ülejäänud veetorud kinnistul likvideeritakse. Pos 1 kinnistu planeeritavad veekogused on kuni $0,33 \text{ m}^3/\text{d}$, ($10,0 \text{ m}^3/\text{kuus}$).

Pos 1 krundi reoveekanalisatsioon tagatakse olemasolevast krundi lõuna nurgas paiknevast kanalisatsiooni liitumispunktist, mis on ühendatud ala ühiskanalisatsiooniga. Kanalisatsioonitoru on olemasolev, ülejäänud kanalisatsiooni torud kinnistul likvideeritakse. Pos 1 kinnistu planeeritavad reovee kogused on kuni $0,33 \text{ m}^3/\text{d}$, ($10,0 \text{ m}^3/\text{kuus}$).

Sadevesi teelt, parklast ja katuselt juhitakse haljasaladele, kus kogutakse imbkaevudesse. Sademeveed ei vaja puhastust, kuna ei toimu sademevete reostust. Suublasse juhitud sadevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sade-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Antud alal ei ole varem tehtud maaparandustöid, alal puudub üldine drenaazisüsteem. Detailplaneeringu raames on lahendatud ainult käesoleva kinnistu drenaaz ja sademeveesüsteemi toimimine, selle jaoks on kinnistule planeeritud imbkaevud. Vastavalt olemasolevatele kõrgusmärkidele ei ole võimalik, et sademeveed sattuksid naaberkinnistutele.

4.3.3 Elektrilahendus

Lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 338696, 29.11.2019.

Pos 1 elektrivarustus tagatakse krundi lõuna piiril paiknevast liitumiskilbist planeeritava madalpinge maakaabli kaudu.

4.3.4 Tuletõrje veevarustus

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtuhüdrant asub planeeringualast 80 m kaugusel kagus, Betooni 17 tänaval. Hüdranti teenindusraadius katab planeeringuala. Tuletõrje veevõtukoht vastab standardile EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 – kuja 8 m. Konkreetse hoone tulepüsivusklass või tuletõkkeseptsiooni pindala määratakse Siseministri 30.03.2017 määrusega

nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, vastavalt detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega.
Tuleohutusest tulenev kasutusviis planeeringualal planeeritud hoonetele on V kasutusviis – labor. Planeeritud krundile juurdepääsutee laius min 3,5 meetrit.

4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:

- Hoone ehitusprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguhaldajatega.

4.4 Kitsendused

Planeeritava alal kehtivad kitsendused:

1. Vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevöönd 2m toru välisseinast;
2. elektripaigaldise kaitsevöönd 2m teljest;
3. sideehitise kaitsevöönd 1m teljest.

4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnamõju abinõud

Planeeringuga kavandatud tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

Incolab Services Eesti OÜ katselabori tegevus vastab standardi EVS-EN ISO/IEC 17025:2017 nõuetele ja ei ole keskkonnamõju.

Põhitegevusala on tahkekütuste (puit, süsi, antratsiit, koks) kvaliteedi näitajate määramine (niiskus, tuhasus, tihedus, erinevate keemiliste elementide mass jms).

Vastavalt üldnimetatud standardi nõuetele iga näitaja määramiseks kasutatakse mitte rohkem kui 1 gramm uuritavat proovi. Uuritavate proovide kogumaht ei ületa 1,5-2 kg kuus ja seetõttu ei saa see olla kooskõlas õigusakti „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ lõikega 12.

Incolab Services Eesti OÜ katselaboris teostatavate tööde iseloom ja kasutatav varustus eeldavad gaaside ja muude materjalide minimaalset kogust, seetõttu nad ei saa avaldada keskkonnale negatiivset mõju. Lisaks sellele ei ole ka katselaboris avariiohtu – uuritavate materjalide kogused on liiga väikesed.

Detailplaneeringu lisades on Elme Messer Gaas AS kinnituskiri, et Incolab Services Eesti OÜ-le tarnitavad gaasid ja paigaldatud gaasiseadmed ei ole keskkonnamõju, 18.10.2019.

Incolab Services Eesti OÜ katselabor kord aastas läbib Eesti Akrediteerimiskeskus SA poolt akrediteerimist (tunnistuse nr L144).

4.5.1 Haljastuse põhimõtted

Maa-alal ei ole kõrghaljastust.

Detailplaneeringuga on ette nähtud vähemalt 40% krundi pinnast haljasala, krundi iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. See tingimus on täidetud: krundi haljastatud pindala on 1190m², mis on 60,4% krundi pindalast.

Krundi iga 600 m² kohta on ette nähtud 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m, kokku 4tk.

4.5.2 Heakorrastuse põhimõtted

Krundi omanik on kohustatud krundi heakorra tagamisel lähtuma Rae valla heakorraeskirjast.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja eraldi. Krundil tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Pakendid ja pakendijäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ja anda üle selleks ettenähtud kogumispunktidest, panna avalikesse Eesti Pakendiringluse pakendikonteineritesse või kasutada jäätmete äraveo ettevõtte poolt pakutavat pakendikoti teenust pakendijäätmete ära andmiseks. Üleantavad pakendid peavad vastama taaskasutuse organisatsiooni kehtestatud nõuetele.

Biolagunevaid jäätmeid on soovitatav komposteerida krundil kinnises komposteris.

Olmejäätmed, samuti ohtlikud jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Tekkivad olmejäätmed paigutatakse kinnistul paiknevasse prügikonteinerisse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Krundile planeeritakse sorteerimisvõimalusega prügikonteineri paigaldus vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusele nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”. Jäätmete äravedu teostab jäätmekäitlusettevõtja, kellega on sõlmitud sellekohane leping. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile labori juures eraldi ning selle asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

4.5.3 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnale ohtlikke objekte.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga. Alale ei kavandata tootmist, kaevandamist ega muud müra ja vibratsiooni tekitamise potentsiaaliga tegevust. Seega märkimisväärset häirivat vibratsiooni ei teki.

Alale ei kavandata tootmist, kaevandamist ega muud valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringute tekitamise potentsiaaliga tegevust. Seega märkimisväärset valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringut ei teki.

Kokkuvõte: labori ehitamine ei avalda olulist keskkonnamõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringualale ei pea vajalikuks täiendavate keskkonnavalaste nõuete seadmist.

4.6 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 30.03.2017. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Planeeritud hooned tuleb projekteerida minimaalselt TP-3 tulepüsivusklassile vastavana.

4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale; valdusele sissepääsu piiramine;
- vaadeldava ala korrashoid: teede plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu üksikelamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist;
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid: valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid;
- planeerimise ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust: pimedate halva nähtavusega kohtade minimeerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.;
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

4.8 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt. Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- seada vajalikud servituudid;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine. Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele ehitatud hoone kasutamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele kasutusloataotlusi ega alustata hoone kasutamist enne, kui krunte teenindav taristu on saanud kasutusloa.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Seletuskirja koostas Ilona Krivonogov 03.11.2020



Paasiku 28-103, Tallinn
Tel : 5060873
info@eurostuudio.ee
www.eurostuudio.ee
Reg.nr.11257512
MTR EEP002094

BETOONI TN 12 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Betooni tn 12, Lagedi alevik, Rae vald, Harjumaa

Töö nr.: DP-19-07

Stadium: DP

Koostaja: Eurostuudio OÜ
Planeerija: Ilona Krivonogov
Vastutav spetsialist: Irina Naimark

Tellija: Rae Vallavalitsus
Huvitatud isik: Incolab Services Eesti OÜ
reg. nr. 10858646
Tartu mnt 25-10, Tallinn, 10117
Juhatuse liige Genadij Rykunov
Tel: +372 55567092
e-post: tatjana@incolab.ee

Tallinn, 03. november 2020

I MENETLUSDOKUMENDID

- Rae Sõnumid, teade detailplaneeringu vastuvõtmisest ning avalikustamisest, 10.2020
- Rae Vallavalitsuse korraldus Lagedi alevik Betooni tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ning avalikustamisest nr 1268, 28.09.2020.
- Rae Sõnumid, teade detailplaneeringu algatamisest, 11.2019
- Rae Vallavalitsuse korraldus Lagedi alevik Betooni tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest nr 1387, 29.10.2019.
- Rae valla, Incolab Services Eesti OÜ ja OÜ Eurostuudio omavaheline leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise toetamiseks, 03.09.2019
- Incolab Services Eesti OÜ taotlus detailplaneeringu algatamisest 28.04.2019.

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	4
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
3.2 Alusplaan.....	5
3.3 Maaomand planeeritaval alal, tabel 3	5
3.4 Haljastus	5
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
4.1 Maakasutus ja ehitusõigus.....	5
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule.....	5
4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid	6
4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele	6
4.1.4 Krundi ehitusõigus.....	6
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus	7
4.3 Tehnovõrgud	8
4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted.....	8
4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	8
4.3.3 Elektrilahendus	8
4.3.4 Tuletõrje veevarustus.....	8
4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:.....	9
4.4 Kitsendused	9
4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud.....	9
4.5.1 Haljastuse põhimõtted	9
4.5.2 Heakorrastuse põhimõtted	9
4.5.3 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	10
4.6 Tuleohutusnõuded	10
4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
4.8 Planeeringu rakendamise võimalused	11

III LISAD

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 338696, 29.11.2019
2. AS Elveso tehnilised tingimused nr VK-TT 221, 19.12.2019
3. Betooni 12, Lagedi radoonisisalduse mõõtmine pinnasest, raport 19.05.2020.
4. Elme Messer Gaas AS kinnituskiri, et Incolab Services Eesti OÜ-le tarnitavad gaasid ja paigaldatud gaasiseadmed ei ole keskkonnaohtlikud, Julia Arnus, 18.10.2019.

IV JOONISED

- | | | |
|---------------------|------|-------|
| 1. ASUKOHA SKEEM | AS-1 | |
| 2. TUGIPLAAN | AS-2 | 1:500 |
| 3. PÕHIJONIS | AS-3 | 1:500 |
| 4. KONTAKTALA SKEEM | AS-4 | |

V KOOSTÖÖ

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Elektrilevi OÜ kooskõlastus
3. AS Elveso kooskõlastus

LAGEDI ALEVIK BETOONI TN 12 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462);
- 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”;
- Planeeritava ala katastriplaan.
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised mõõdistused, GeoEx OÜ, töö nr G18021, 25.03.2019.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada olemasolevat ehitusõigust, määrata ärimaa kinnistule ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,2 ha.

Labor tegeleb tahkekütuse (kivisüsi, antratsiit, koks) kvaliteedinäitajate tuvastamisega. Näitajad on järgmised: niiskus, tuhk, kalorisivaldus ning erinevate lisandite sisaldus.

Labori katsed ei ohusta ei inimesi ega ka keskkonda. Kahjulikke ainetega labor ei tööta. Testide jaoks kasutab labor spetsiaalset seadmet, millele on olemas kehtiv kalibreerimis- ja kontrollsertifikaat. Seadmega töötavad ainult koolitatud inimesed. Iga töötaja kohustus on järgida ohutusnõudeid. Labori kontrollitakse igaaastaseslt Eesti Akrediteerimise keskusega ning sellel on olemas EVS-EN ISO vastavustunnistus, mida rakendatakse katselaborite tegevuste puhul.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Betooni tn 12 (katastritunnus: 65301:011:0570; sihtotstarve: ärimaa 100%; pindala: 1970m²) maaüksuse.

Alale juurdepääs on Betooni tänavalt. Maaüksus on hoonestatud, vaata tabeli allpool:

Betooni tn 12 hoonestus, tabel 1

<i>Ehitisregistri kood</i>	<i>Ehitise nimetus</i>	<i>Ehitis</i>	<i>Ehitisealune pind m²</i>
120864744	Moodul 1	Hoone	57,2
220838081	Piirdeaed	Rajatis	12,0
120864608	Moodul 4	Hoone	14,9
120864611	Moodul 3	Hoone	23,4
120864743	Moodul 2	Hoone	18,1
116040212	Kauplus	Hoone	94,0
<i>Kokku:</i>			<i>219,6 m²</i>

Planeeringualal on olemasolevad tehnovõrgud: sidetrass, elektri maakaabelliin ja madalpinge õhuliin, vee- ja kanalisatsioonitoru.

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Sideehitis maismaal, väline tunnus 55272501, kaitsevöönd 1 m teljest mõlemale poole;
- Sideehitis maismaal, väline tunnus 55272510, kaitsevöönd 1 m teljest mõlemale poole;
- Sideehitis maismaal, väline tunnus 55272488, kaitsevöönd 1 m teljest mõlemale poole;
- Sideehitis maismaal, väline tunnus 55272494, kaitsevöönd 1 m teljest mõlemale poole;
- Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm, väline tunnus VT50598, kaitsevöönd 2 m teljest mõlemale poole;
- Avalikult kasutatava Betooni tänava kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast on 10 m;
- nõrgalt kaitstud põhjaveega ala;
- Kõrge radoonisisaldusega pinnas (150 – 250 kBq/m³).

3.2 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on GeoEx OÜ poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr G18021, 25.03.2019.

3.3 Maaomand planeeritava alal, tabel 3

<i>Nr</i>	<i>Aadress</i>	<i>Pindala</i>	<i>Kinn. nr.</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Omanik</i>
1	Betooni tn 12	1970 m ²	3860902	65301:011:0570	ärimaa	Incolab Services Eesti OÜ

3.4 Haljastus

Planeeritava ala lei ole kõrghaljastust, kinnistu reljeef on tasane.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Detailplaneeringuga kavandatakse labori ehitamine, sellele on tulevikus vaja ehitusluba.

4.1 Maakasutus ja ehitusõigus

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala tiheasutusalal, ning käesoleva kinnistu sihtotstarbeks on määratud ärimaa, see on detailplaneeringu kohustusega ala. Ümbruskonnas on olemasolev elumaa, planeeritav haljasala ja keskuse maa.

Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane.

Detailplaneeringuga järgitakse naabruses väljakujunenud hoonestuslaadi ning hoonete mahtusid ja kõrgusi. Krundil on ette nähtud üks labor ja vajadusel kuni kaks abihoonet. Planeeringualal olevatest piirangutest tingitud kaitsevööndid on kantud joonistele Tugiplaan AS-2 ja Põhijoonis AS-3. Põhijoonisele on lisaks olevatele kaitsevöönditele peale kantud ka planeeritud kaitsevööndid.

4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid

Kruntide pindala ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel, tabel 4

Planeeringu alguses			Planeeritud		
<i>aadress</i>	<i>pindala(m²)</i>	<i>sihtotsarve</i>	<i>aadress</i>	<i>pindala(m²)</i>	<i>sihtotsarve</i>
Betooni tn 12	1970 m ²	100% Ä	Pos 1	1970 m ²	100% Ä

4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele

Planeeringualale projekteeritud ehitised peavad olema väärivad ja piirkonda sobivad. Hoone katusekatte- ja välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahenduse ja välisilmega. Tänavapoolsed fassaadid (vaadeldavad fassaadid) peavad olema visuaalselt nauditavad.

Katusekattematerjali valikul on keelatud kasutada erksaid värvitoone (nt sinine, kollane jne, samuti värvitoonid "ultra-" jne).

Välisviimistluses on materjali käsitlemisena lubatud betoon, puit, klaas; ärihoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks, tänava pool esinduslik fassaad; ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale (plastvooder jmt).

Uushoonestuse arhitektuursete nõuetega on maa-ala kinnistud planeeringuga piiritletud:

1. avatäited, muud hoone osad ja detailid: Planeeritavad hooned, selle ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda
2. lubatud korruselisus: 2;
3. lubatud katusekalded: lamekatus, 0°-15°, parapetiga;
4. lubatud katusekattematerjalid: plekk, katusekivi, rullmaterjalid;
5. hoone maksimaalne kõrgus: 12,0m
6. piired: lubatud metallvõrkaed ja puitlipaet, asukoht krundi piiril. Keelatud on läbipaistmatud plankaiad. Maksimaalne kõrgus 1,8 m, piirdeaiaga paralleelselt võib rajada heki, mille kõrgus võib ületada 1,8 m. Piired peavad stilistiliselt ja kasutatava materjali osas sobituma hoone väliskujundusega, piire liik täpsustatakse hooneprojekti koostamisel. Kivipostide puhul kasutada sama viimistlusmaterjali, mis hoone fassaadil.

4.1.4 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve; suurim lubatud hoonete arv krundil; suurim lubatud ehitisealune pindala; hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus.

Hoonestusala planeerimisel on arvestatud looduslike tingimuste ja vajalike kujadega (tuleohutus). Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Hoonestusala on piirkond, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Ehitised ehitisealuse pindalaga alla 20 m² on arvestatud kinnistute hoonete üldarvus. Väljapoole hoonestusala hooneid mitte kavandada.

Pos nr 1	1 970 m²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% ärimaa
Hoonete arv krundil:	3
Korruselisus:	2
Ehitisealune pindala:	360 m ²
Hoone kõrgus:	12,0
Parkimiskohtade arv krundil:	7

4.1.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

Ehitusprojekti koosseisus peab arvestama alljärgnevaga:

- Ehitustööde käigus tuleb järgida Rae Vallavolikogu 17.04.2012 määruses nr 80 „Rae valla heakorraeeskirja kinnitamine“ peatükis 3 „Heakorra nõuded ehitajale ja kaevandajale“ toodut.
- Puude raieid teostada vastavalt Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrusele nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.
- Arvestada, et ehitustegevusega kaasnev müratase ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud tingimusi ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud tingimusi.
- Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et need ei häiriks elamu- ja sotsiaalobjekte.
- Esitada vastavalt „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“ § 28 lg 3 punktides 1-4 nõutud informatsioon.
- Tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnõrmiid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.
- Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb 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.
- Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Liiklusruumi planeerimisel on lähtutud standardist EVS 843:2016 – Linnatänavad. Planeeritavale alale juurdepääs toimub väikese liiklusega Betooni tänavalt. Alale on planeeritud 7 parkimiskohta.

Kinnistule on ette nähtud ka jalgrataste parkimine, kokku 6 kohta vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad, täpsema lahenduse vaata joonistel AS-3 Põhijoonis AS-3.

4.3 Tehnovõrgud

Planeeringualal on olemas madalpinge õhuliinid, elektritrass, vee- ja kanalisatsioonitorud, lisaks sidetrass.

4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonestuse planeerimisel soojavarustus lahendatakse lokaalselt, on võimalik planeerida erinevaid küttevõimalusi, näiteks lokaalne soojavarustus soojuspumba baasil, elektriküte või pelletiküte. Kuna valik on suur, siis kütteliik ja lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

4.3.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveed

Veevarustus ja kanaliseerimine lahendatakse vastavalt AS Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr VK-TT 221, 19.12.2019. Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojekti.

Pos 1 krundi veevarustus tagatakse olemasolevast krundi lõuna nurgas paiknevast maakraanist, mis on ühendatud ala ühisveevarustusega. Maakraanist planeeritakse uue veetoru paigaldamine, ülejäänud veetorud kinnistul likvideeritakse. Pos 1 kinnistu planeeritavad veekogused on kuni $0,33 \text{ m}^3/\text{d}$, ($10,0 \text{ m}^3/\text{kuus}$).

Pos 1 krundi reoveekanalisatsioon tagatakse olemasolevast krundi lõuna nurgas paiknevast kanalisatsiooni liitumispunktist, mis on ühendatud ala ühiskanalisatsiooniga. Kanalisatsioonitoru on olemasolev, ülejäänud kanalisatsiooni torud kinnistul likvideeritakse. Pos 1 kinnistu planeeritavad reovee kogused on kuni $0,33 \text{ m}^3/\text{d}$, ($10,0 \text{ m}^3/\text{kuus}$).

Sadevesi teelt, parklast ja katuselt juhitakse haljasaladele, kus kogutakse imbkaevudesse. Sademeveed ei vaja puhastust, kuna ei toimu sademevete reostust. Suublasse juhitud sadevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sade-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Antud alal ei ole varem tehtud maaparandustöid, alal puudub üldine drenaazisüsteem. Detailplaneeringu raames on lahendatud ainult käesoleva kinnistu drenaaz ja sademeveesüsteemi toimimine, selle jaoks on kinnistule planeeritud imbkaevud. Vastavalt olemasolevatele kõrgusmärkidele ei ole võimalik, et sademeveed sattuksid naaberkinnistutele.

4.3.3 Elektrilahendus

Lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 338696, 29.11.2019.

Pos 1 elektrivarustus tagatakse krundi lõuna piiril paiknevast liitumiskilbist planeeritava madalpinge maakaabli kaudu.

4.3.4 Tuletõrje veevarustus

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtuhüdrant asub planeeringualast 80 m kaugusel kagus, Betooni 17 tänaval. Hüdranti teenindusraadius katab planeeringuala. Tuletõrje veevõtukoht vastab standardile EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 – kuja 8 m. Konkreetse hoone tulepüsivusklass või tuletõkkeseptsiooni pindala määratakse Siseministri 30.03.2017 määrusega

nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, vastavalt detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega.
Tuleohutusest tulenev kasutusviis planeeringualal planeeritud hoonetele on V kasutusviis – labor. Planeeritud krundile juurdepääsutee laius min 3,5 meetrit.

4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:

- Hoone ehitusprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguhaldajatega.

4.4 Kitsendused

Planeeritava alal kehtivad kitsendused:

1. Vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevöönd 2m toru välisseinast;
2. elektripaigaldise kaitsevöönd 2m teljest;
3. sideehitise kaitsevöönd 1m teljest.

4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnamõju abinõud

Planeeringuga kavandatud tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

Incolab Services Eesti OÜ katselabori tegevus vastab standardi EVS-EN ISO/IEC 17025:2017 nõuetele ja ei ole keskkonnamõju.

Põhitegevusala on tahkekütuste (puit, süsi, antratsiit, koks) kvaliteedi näitajate määramine (niiskus, tuhasus, tihedus, erinevate keemiliste elementide mass jms).

Vastavalt üldnimetatud standardi nõuetele iga näitaja määramiseks kasutatakse mitte rohkem kui 1 gramm uuritavat proovi. Uuritavate proovide kogumaht ei ületa 1,5-2 kg kuus ja seetõttu ei saa see olla kooskõlas õigusakti „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ lõikega 12.

Incolab Services Eesti OÜ katselaboris teostatavate tööde iseloom ja kasutatav varustus eeldavad gaaside ja muude materjalide minimaalset kogust, seetõttu nad ei saa avaldada keskkonnale negatiivset mõju. Lisaks sellele ei ole ka katselaboris avariiohtu – uuritavate materjalide kogused on liiga väikesed.

Detailplaneeringu lisades on Elme Messer Gaas AS kinnituskiri, et Incolab Services Eesti OÜ-le tarnitavad gaasid ja paigaldatud gaasiseadmed ei ole keskkonnamõju, 18.10.2019.

Incolab Services Eesti OÜ katselabor kord aastas läbib Eesti Akrediteerimiskeskus SA poolt akrediteerimist (tunnistuse nr L144).

4.5.1 Haljastuse põhimõtted

Maa-alal ei ole kõrghaljastust.

Detailplaneeringuga on ette nähtud vähemalt 40% krundi pinnast haljasala, krundi iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. See tingimus on täidetud: krundi haljastatud pindala on 1190m², mis on 60,4% krundi pindalast.

Krundi iga 600 m² kohta on ette nähtud 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m, kokku 4tk.

4.5.2 Heakorrastuse põhimõtted

Krundi omanik on kohustatud krundi heakorra tagamisel lähtuma Rae valla heakorraeskirjast.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja eraldi. Krundil tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Pakendid ja pakendijäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ja anda üle selleks ettenähtud kogumispunktidest, panna avalikesse Eesti Pakendiringluse pakendikonteineritesse või kasutada jäätmete äraveo ettevõtte poolt pakutavat pakendikoti teenust pakendijäätmete ära andmiseks. Üleantavad pakendid peavad vastama taaskasutuse organisatsiooni kehtestatud nõuetele.

Biolagunevaid jäätmeid on soovitatav komposteerida krundil kinnises komposteris.

Olmejäätmed, samuti ohtlikud jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Tekkivad olmejäätmed paigutatakse kinnistul paiknevasse prügikonteinerisse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Krundile planeeritakse sorteerimisvõimalusega prügikonteineri paigaldus vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusele nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”. Jäätmete äravedu teostab jäätmekäitlusettevõtja, kellega on sõlmitud sellekohane leping. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile labori juures eraldi ning selle asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

4.5.3 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnale ohtlikke objekte.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga. Alale ei kavandata tootmist, kaevandamist ega muud müra ja vibratsiooni tekitamise potentsiaaliga tegevust. Seega märkimisväärset häirivat vibratsiooni ei teki.

Alale ei kavandata tootmist, kaevandamist ega muud valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringute tekitamise potentsiaaliga tegevust. Seega märkimisväärset valguse, soojuse, kiirguse ega lõhna häiringut ei teki.

Kokkuvõte: labori ehitamine ei avalda olulist keskkonnamõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringualale ei pea vajalikuks täiendavate keskkonnavalaste nõuete seadmist.

4.6 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 30.03.2017. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Planeeritud hooned tuleb projekteerida minimaalselt TP-3 tulepüsivusklassile vastavana.

4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale; valdusele sissepääsu piiramine;
- vaadeldava ala korrashoid: teede plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu üksikelamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist;
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid: valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid;
- planeerimise ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust: pimedate halva nähtavusega kohtade minimeerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.;
- varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

4.8 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt. Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorramine toimub krundiomaniku kulul. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- seada vajalikud servituudid;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine. Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele ehitatud hoone kasutamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele kasutusloataotlusi ega alustata hoone kasutamist enne, kui krunte teenindav taristu on saanud kasutusloa.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Seletuskirja koostas Ilona Krivonogov 03.11.2020