

Harjumaa, Rae vald, Peetri alevik
KOPLI TEE 54 KINNISTU DETAILPLANEERING

TELLIJA:	Rae Vallavalitsus Aruküla tee 9 75301 Jüri alevik Harjumaa
HUVITATUD ISIK:	Kristjan Kuusik (isikukood 38103220032) Aasa tn 6, Peetri alevik, Rae vald 75312 Harjumaa +372 509 0008 kristjan@eestipiljard.ee
PROJEKTEERIJA :	Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515) MTR reg. nr EEP000601 Keemia tn 4, 10616 Tallinn
ARHITEKT:	Külli Samblik kylli.s@mail.com
PROJEKTIJUHT:	Arno Anton +372 56 983 389 arno@opt.ee

PLANEERINGU KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule	5
2.2. Planeeringu eesmärk	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
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. PLANEERINGU ETTEPANEK	6
4.1. Krundijaotus	6
4.2. Krundi ehitusõigus	6
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
4.4. Piirded	7
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	7
4.7. Vertikaalplaneerimine	8
4.8. Tuleohutusnõuded	8
4.9. Servituutide vajaduse määramine	8
4.10. Tehnovõrkude lahendus	8
4.10.1. Tuletõrjevee varustus	8
4.10.2. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	8
4.11. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded	8
4.12. Planeeringuala tehnilised näitajad	8
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	9
5.1. Eessõna	9
5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus	9
5.3. Müra ja vibratsioon	10
5.4. Põhjavesi ja pinnavesi	10
5.5. Radoon	10
5.6. Keskkonnalubade taotlemise vajadus	11
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	11
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	11

III LISAD

Teostatud uuringud:

- topo-geodeetilise alusplaani koos tehnovõrkudega M=1:500 koostas Osaühing G.E.Point 06.06.2019, töö nr 19-G280.

IV JOONISED

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1:~
2. Kontaktvööndi analüüs	AS-02	M 1:~
3. Tugiplaan	AS-03	M 1:500
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:500

V KOOSKÖLASTUSTE TABEL KOOS KOOSKÖLASTUSTEGA

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering;
- Rae Vallavalitsuse korraldus 23. juuli 2020 nr 971 „Peetri aleviku Kopli tee 54 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Koostamise lähtedokumendid

- Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462;
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016);
- Rae valla ehitusmäärus;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
- naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismõõdud.

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

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Peetri alevikus, jäädes Ülemiste järvest u 600 m ja Tallinna linnast 2 km kaugusele. Planeeringuala jääb Peetri aleviku keskossa ja on ümbritsetud viimasel kümnendil ehitatud elamuhoonetest – üksik-, rida- kui ka korterelamutega. Lähimad korterelamud jäävad 11330 Järveküla-Jüri tee ja Uusmaa tee äärde ja on 4 – 3-korruselised. Lähipiirkonna ridaelamud ja üksikelamud on 1- kuni 2-korruselised lame või madala kaldeliste katustega hooned. Hoonestus on arhitektuuriselt mitmekesine ja ei moodustu ühtset arhitektuurset tervikut.

Planeeritavale alale on juurdepääs Uusmaa teelt. Planeeringuala piirneb põhjas Uusmaa teega, mis ristub 100 m kaugusel 11330 Järveküla-Jüri teega. Riigi põhimaantee 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee jääb 2 km kaugusele. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

Lähimad bussipeatused asuvad planeeringuala läheduses. Bussipeatus paikneb Vana-Tartu maantee ääres planeeringualast 500 m kaugusel (bussipeatus Veski). Planeeringualast 1,2 km kaugusel Tartu maantee ääres on bussipeatus Peetri.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Tallinna linnas kui ka osaliselt Peetri alevikus. Samuti on Tartu mnt äärde planeeritud ning osaliselt ka valmis ehitatud kaubanduskeskused ja ärihooned. Reti tee ääres paikneb piirkonda teenindav põhikool.

Planeeringuala asub seega logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga. Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks, s.o olemasolev infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), ühendus nii

valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhkevirstusala, metsad).

Järeldused kontaktvõõndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu lahendusega on muudetud kehtiva detailplaneeringuga määratud elamumaa sihtotstarbega krundi hoonestusala ja ehitusõigust, hoonete arvu ja ehitisealuse pinna näitajaid.

Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.



 Planeeringuala

Elamumaa (EV) – väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusalal. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnovõrke, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi.

Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

2.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Rae Vallavalitsuse 28.03.2006 korraldusega nr 407 kehtestatud Peetri küla Männiku - I kinnistu detailplaneeringut pos 8 osas. Eesmärk on laiendada Kopli tee 54 kinnistu hoonestusala ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,15 ha.

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

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Peetri alevikus tiheasustuse alal väikeelamute piirkonnas.

Planeeringuala moodustab:

- Kopli tee 54 kinnistu, katastritunnus 65301:001:1894, pindala 1412 m², sihtotstarve 100% elamumaa.

Planeeringuala on looduslik rohumaa, mille maapind on tasane, kus kasvavad üksikud madalad lehtpuud ja põõsad.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Kopli tee 54 kinnistu sihtotstarve on elamumaa 100% ja ehitamisel on üksikelamu.

Ehitisregistri andmetel on kinnistul ehitamisel üksikelamu.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringualaga külgnevad kinnistud on:

Kopli tee 52, katastritunnus 65301:001:1893, pindala 1203 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud ühekorruselise üksikelamuga, ehitisealune pind 199,6 m²;

Kopli tee 56, katastritunnus 65301:001:1895, pindala 1202 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud kahekorruselise ühepereelamuga, ehitisealune pind 169 m²;

Kopli tee 58, katastritunnus 65301:001:1896, pindala 1206 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud kahekorruselise ühepereelamuga, ehitisealune pind 169 m²;

Mäeotsa tee 3, katastritunnus 65301:001:0312, pindala 925 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud ühekorruselise ühepereelamuga, ehitisealune pind 232 m²;

Mäeotsa tee 4, katastritunnus 65301:001:0313, pindala 941 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud kahekorruselise ühepereelamuga, ehitisealune pind 138,6 m²;

Järveääre tee 8, katastritunnus 65301:001:0309, pindala 850 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud kahekorruselise ühepereelamuga, ehitisealune pind 103 m²;

Uusmaa tee 14, katastritunnus 65301:001:4609, pindala 4733 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Kopli tee T6, katastritunnus 65301:001:1914, pindala 237 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on Kopli teelt, millest jääb 11330 Järveküla-Jüri tee (Vana-Tartu mnt) 300 m kaugusele.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Kopli teel paiknevad vee- ja kanalisatsiooni torustikud, sademeveetorustik, sidekaablid ja tänavavalgustus. Kinnistul Kopli tee 54 on liitunud vee- ja kanalisatsiooni ühisevõrguga ja elektrivõrguga.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Kopli tee 54 on looduslik rohumaa kus kasvab üks õunapuu ning ehitamisel on üksikelamu.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeringu maa-ala maakasutust kitsendavad vee- ja kanalisatsiooni liitumiskaevude kaitsevööndid.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb elamumaa sihtotstarbega kinnistust Kopli tee 54, suurusega 1412 m².

Planeeringu lahenduses ei ole ette nähtud krundijaotust muuta.

4.2. Krundi ehitusõigus

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	2 (elamu + 1 abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	212 m ² (abihoone max ehitisealune pind kuni 80 m ²)
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8 m elamu; 5 m abihoone.

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine

Katusekalle: 0 – 15°

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 8 m elamu, 5 m abihoone

Maksimaalne korruselisus: 2

Välisviimistlus: tellis, krohv, betoon, klaas, puit.

Katusematerjal: rullmaterjal või plekk.

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”). Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.

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

4.4. Piirded

Piirete maksimaalne kõrgus 1,2 meetrit.

Piire võib olla puidust lattaed või vörkpiire hekiga. Kinnistute vahel võib olla vörkpiire. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest.

Piirde rajamine ei ole kohustuslik. Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on Kopli teelt ja planeeringulahenduses seda ei muudeta.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt, kokku 2 kohta.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele.

Elamukrundi iga 300 m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6 m.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusele nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele. Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, et tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

4.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus u 39.80 – 41.70 m. Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mittevalgumine naaberkinnistutele. Hoonete suhteline kõrgus $\pm 0.00 = 41.04$.

4.8. Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tuletõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008/AC:2016. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus”.

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP3.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

4.9. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide vajaduse määramine puudub.

4.10. Tehnovõrkude lahendus

Rae Vallavalitsuse 28.03.2006 korraldusega nr 407 kehtestatud Peetri küla Männiku - I kinnistu detailplaneeringu pos 8 osas planeeritud tehnovõrkude lahendust ei muudeta. Hoone kütmine on kavandatud õhk-vesi soojuspumbaga.

4.10.1. Tuletõrjevee varustus

Vajalik väline tulekustutusvesi saadakse Uusmaa teel planeeritavast alast ca 170 meetri kaugusel asuvast tuletõrje hüdrandist. Hüdrandile on tagatud vaba juurdepääs päästetehnikale selle kasutamiseks ja hooldamiseks.

4.10.2. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist.

Sademeveed murualadel immutada oma krundi piirides ja selle valgumine ja juhtimine naaberkinnistutele pole lubatud. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

Sademevee ärajuhtimise lahendus anda ehitusprojektiga.

4.11. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63).

4.12. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	0,15 ha	
Kavandatud kruntide arv	1	
Krunditava ala maa bilanss:		
elamumaa	1412 m ²	100%
Planeeritud parkimiskohtade arv	2	
Haljastuse osakaal	30%	

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

5.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimise süsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Detailplaneeringu lahenduses kavandatud tegevusega ei ole ette näha kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõtjuseid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõtju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Arvestades eeltoodud analüüsi, planeeritava tegevuse väikest mahtu ning asjaolu, et detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas üldplaneeringuga, ei kuulu kavandatav tegevus KeHJS § 33 lõige 2 punkti 3 ja 4 tegevuse alla. Seega ei ole antud detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise eelhinnangut.

Keskkonnatingimustega arvestatakse planeeringumenetluse käigus planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt.

Lähtetingimused:

- planeeritav katastriüksus on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- haljastatud ala peamiselt lehtpuude ja põõsastega, teadaolevatel andmetel väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 28.10.2019) ei asu detailplaneeringu alal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (12.01.2019) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (12.01.2019) on piirkond kaitsmata põhjaveega ala.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

- kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- põhjavesi ja pinnavesi;
- radoon.

5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus

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

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlikku olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest
- tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;

- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

5.3. Mürä ja vibratsioon

Välisõhus levivale mürale kehtivad Eestis normtasemed, mis on sätestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”.

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- eluhoone puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on vähemalt 40 dB;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. 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;
- arvestada planeeritava hoone tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

5.4. Põhjavesi ja pinnavesi

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega ala piirkonnas. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

- mitte immutada reovett haljasaladele;
- mitte juhtida saasteaineid või saastunud vett haljasaladele.

5.5. Radoon

Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile normaalse radoonisisaldusega (30 – 50 kBq/m³) piirkonnas.

Radooni aktiivsuskontsentratsioon pinnaseõhus iseloomustab hoone aluse pinnase radooniriski taset ja võimaldab projekteerida meetmed, et takistada radooni pääsu hoone siseõhku.

EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” kohaselt on lubatud piiranguteta ehitustegevus radooni piirsisaldusega pinnaseõhus 50 kBq/m³.

¹ Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsioonivahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni).

² Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

Siseruumides radooniohutu keskkonna tagamiseks rakendada meetmeid vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” esitatud soovitudele. Meetmed, mis on soovituslikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

- ehitamisel tuleb tähelepanu pöörata heale ehituskvaliteedile, kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimisele ning heale ventilatsioonile;
- soovitatav on kasutada vundamendi tuulutussüsteeme tagamaks võimaliku radooni väljapääsu hoone alt.

5.6. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse üks ühepereelamu ja üks abihoone.

Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Vee erikasutusluba ei ole vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule.

Õhusaasteluba ei ole vajalik, sest õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“ lisas nimetatud künniskogust.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja parklale;
- haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- Planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehitusloa taotlemine ning ehitamine.

Detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele ehitusloataotlusi enne, kui krundi teenindav taristu on saanud kasutusloa.

Koostas:

Külli Samblik, arhitekt

25.11.2020