

Lehmja küla Raja kinnistu ja lähiala detailplaneering

Esitasite kooskõlastamiseks Lehmja küla Raja kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering), mis algatati Rae Vallavalitsuse 07.12.2021 korraldusega nr 1759 (edaspidi korraldus).

Teie poolt saadetud materjalid on üle vaadanud ja omapoolsed märkused/ettepanekud esitavad:

Aili Tammaru planeeringute menetleja aili.tammaru@rae.ee

1. Planeeringusse lisada 11330 Järveküla-Jüri tee äärde planeeritav autonoomne ühistranspordikoridor. <https://www.rae.ee/pohjapiirkond>
2. Arhitektuuri nõuete juurde lisada, et abihoonete ehitisealune pind kuni 60 m²/hoone.
3. Täpsustada piirete lahendust. Hetkel on sõnastus natuke segane. Lähtetingimused: Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt elamu arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lähendusest. Tee poolne piire võib olla puidust latt- või lippaep või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirde kõrgus kuni 1,5 m. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.
4. Vaadata üle seletuskirja punkt 4.7 Vertikaalplaneerimine sõnastus. Korduvad mõtted ja laused. Lisada: Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires.

Pille Vals planeeringute spetsialist pille.vals@rae.ee

1. Seletuskirja punktis 4.6 "4.1. Haljastuse ja heakorra põhimõtted" on kajastamata korralduse lisa 1 punktis 4.3.3 toodu: *kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.*
2. Seletuskirja punktis 4.11.5 "Soojavarustus" tuuakse välja, et kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid kütteliike.
Planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12 kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine. Alljärgnevalt esitan enamlevinud küttesüsteemid ja nendega seotud keskkonnaprobleemid, mis vajavad detailplaneeringu seletuskirjas analüüsi.
 - Maasoojusküte – millist maasoojusküte (horisontaalne- vertikaalne või kombineeritud) süsteemi silmas peetakse? Kas antud kinnistul on võimalik horisontaalset küttesüsteemi rajada – on seal piisavalt ruumi (küttesüsteem

peab olema naaberkinnistust vähemalt 2 m kaugusel), kas haljastuse nõuet on sel juhul võimalik tagada, kõrghaljastust ei saa rajada küttetorustiku peale jne? Kas pinnas on selline, mis võimaldab antud süsteemi rajada? Vertikaalne süsteem – eraldi peab taotlema soojuspuuraukude rajamiseks loa, millisesse põhjavee kihti tohib puuraugud rajada, millised on keskkonnakaitse meetmed jne?

Juhin tähelepanu, et vastuvõetud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu peatükk 10.9 (<https://www.rae.ee/pohjapiirkond>) määratleb tingimused horisontaalse maaküttesüsteemi rajamiseks. Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustada puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi). Maasoojussüsteem peab asuma: vähemalt 2m kinnistu piirist; puu vertikaalprojektsioonist 2m.

- Õhk-vesi- ning õhk-õhk soojusküte, müra mõju jne.
 - Päikeseenergia – millised on mõjud naaberkinnistutele päikese peegelduste osas jne
 - Tuuleenergia – müra mõju, varjud jne.
3. Seletuskirja punktis 5.4 viidatakse kehtetule standardile EVS 894:2008/A2:2015. Kehtiv standard on EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".
 4. Kuhu kavandatakse ette näha kõrghaljastusena (5195/300) ette nähtud 17 puud (seletuskirja lk 7 nähakse ette 18 puu istutamine)?

Hannes Karon
teehoiuspetsialist
hannes.karon@rae.ee

1. kooskõlastan

Palume esitada korrigeeritud detailplaneeringu materjalid läbi Rae Valla iseteeninduse. Täpsustuste ja selgituste osas palume pöörduda märkuse/ettepaneku esitaja poole.

Lugupidamisega
Rae Vallavalitsus