

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.
Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.
Joonestaja: Dmitri Intal.
Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932
Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

KÕITE SISUKORD

I. MENETLUSDOKUMENDID

II. SELETUSKIRI	3
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
3.1. PLANEERINGUALA	4
3.1.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	4
3.1.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	4
3.1.3. Olemasolev tehnovarustus ja piirangud	4
3.1.4. Olemasolev haljastus ja keskkond	5
3.1.5. Teostatud uuringute kokkuvõtte	5
3.2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	5
3.2.1. Ajaloost	5
3.2.2. Piirinaabrid	6
3.2.3. Kontaktvööndi kinnistute krundistruktuur ja hoonestustihedus	6
4. PLANEERINGUS KAVANDATU	6
4.1. ÜLDOSA	6
4.1.1. Vastavus üldplaneeringule	6
4.1.2. Üldised arhitektuurinõuded	7
4.1.3. Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused	7
4.1.4. Ehitistevahelised kujad	9
4.1.5. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks	9
4.1.6. Kavandatud kitsendused, servituudid	9
4.2. LIIKLUSKORRALDUS	10
4.3. KESKKONNAKAITSE JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	11
4.3.1. Eessõna	11
4.3.2. Kavandatava tegevusega kaasnev avariilukordade esinemise võimalikkus ja nende vältimise meetmed	12
4.3.3. Meetmed haljastuse kaitseks	13
4.3.4. Meetmed põhjavee kaitseks	13
4.3.5. Meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks	14
4.3.6. Kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed, kultuurilised ja keskkonna-alased mõjud	14
4.3.7. Mürataseme tagamine siseruumides ja ümbruskonna elamualadel	15
4.3.8. Insolatsioonitingimusi tagavad nõuded	15
4.3.9. Sademevee käitlemine	16
4.3.10. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine	17
4.4. TULEOHUTUSNÕUDED	17
4.5. TEHNOVÕRGUD	17
4.5.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon	17
4.5.2. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	19

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188

Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

4.5.3. Elektri- ja sidevarustus	19
4.5.4. Soojavarustus	19
4.6. ENERGIATÕHUSUS JA -TARBIMISE NÕUDED	19
5. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE	20
5.1. Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks	20
5.2. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	20
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD	20

III. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

IV. LISAD.

L1. Visualiseering

L2. Geodeetiline alusplaan (koostatud KIV Kolm Grupp OÜ, töö nr T-307, töö nr. A21289, 20.12.2021)

L3. Elektrilevi Tehnilised tingimused

L4. Eksperthinnang Suursoo küla miljööväärtuse säilitamise tingimuste kohta (koostatud Elo Lutsepp, 03.07.2015)

L5. Lisa nr 1 Rae valla, Milvi Lõbu ja Eelprojekt OÜ vahel 11.08.2014 sõlmitud lepingule "Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase Taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks"

L6. Lisa nr 2 Rae valla, Milvi Lõbu ja Eelprojekt OÜ vahel 11.08.2014 sõlmitud lepingule "Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks"

L7. Haljastuse inventeerimise aruanne (koostatud Keskkonnabüroo Grün-E OÜ, töö nr 010621-1, 01.06.2021)

V. JOONISED

1. Situatsiooniskeem

2. Väljavõtte üldplaneeringust

3. Kontaktvõõndi skeem

4. Tugiplaan

5. Põhijoonis tehnovõrkudega

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.
Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.
Joonestaja: Dmitri Intal.
Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932
Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

II. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Lisa nr 1 Rae valla, Milvi Lõbu ja Eelprojekt OÜ vahel 11.08.2014 sõlmitud lepingule “Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks”;
- Lisa nr 2 Rae valla, Milvi Lõbu ja Eelprojekt OÜ vahel 11.08.2014 sõlmitud lepingule “Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks”;
- Rae vallavalitsuse 01.12.2020 a. korraldus nr 1607 “Suursoo küla Ingamäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine”;
- Planeerimisseadus;
- Eesti Vabariigi kehtivad normid ja standardid;
- Muud kehtivad õigusaktid.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
- Harju maakonnaplaneering 2030+;
- 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”;
- Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“. Määrus on leitav <<https://www.riigiteataja.ee/akt/429102022022>>
- Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18 “Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”. Määrus on leitav <https://www.riigiteataja.ee/akt/407092022005>.
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Katastriüksuse plaan.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Eksperthinnang Suursoo küla miljööväärtuse säilitamise tingimuste kohta;
- Geodeetiline alusplaan (koostatud KIV Kolm Grupp OÜ, töö nr T-307, töö nr. A21289, 20.12.2021);
- Haljastuse inventeerimise aruanne (koostatud Keskkonnabüroo Grün-E OÜ, töö nr 010621-1, 01.06.2021).

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks, millest ühel paikneb olemasolev majapidamine ning üheks maatulundusmaa sihtotstarbega

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.
Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.
Joonestaja: Dmitri Intal.
Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932
Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

krundiks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Planeeringuala suurus on 14,45 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. PLANEERINGUALA

3.1.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Harjumaal, Rae vallas, Suursoo külas. Rae valla üldplaneeringu kohaselt osaliselt olemasoleval elumumaa juhtotstarbega Suursoo küla ajaloolise asustusstruktuuriga miljööväärtuslikul alal. Planeeritav ala hõlmab Ingamäe kinnistu põhjapoolset osa. Ingamäe kinnistu suurus on 14,45 ha, katastritunnus 65303:004:0139, sihtotstarve – maatulundusmaa 100%.
Juurdepääs on põhjaküljest kohaliku valla omanduses oleva asfaltkattega Samblamäe teelt.

3.1.2. Maakasutus ja hoonestus

Kinnistul asub olemasolev majapidamine elamu ja abihoonetega. Kõlvikuline jaotus on järgmine:

-haritav maa 0,57 ha;

-looduslik rohumaa 11,95 ha;

-õuemaa 0,35 ha;

-muu maa 1,58 ha (sh veealune maa 1,58 ha).

Ehitisregistri andmetel on kinnistul järgmised hooned: elamu, ehitisregistri kood 116018148 ja küün, ehitisregistri kood 116018149.

3.1.3. Olemasolev tehnovarustus ja piirangud

Olemasolev majapidamine on liitunud elektrivõrguga, veevarustus kohalikest puurkaevust. Muud tehnotrassid puuduvad.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektriõhuliin alla 1 kV (M8579503/Talud (Laua t.));
- Elektrimaakaabelliin (MKL8579503/Talud (Laua t.));
- Kaev, ehitisregistri kood 220413124;
- Elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m liini teljest;
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1 m liini äärmistest kaablitest;
- Maaparandushoiuala, maaparandussüsteemi maa-ala (4109220020530002);
- Eesvoolu kaitsevöönd – avatud eesvool valgalaga kuni 10 km²;
- Peningi turbamaardla;
- Avatud eesvool valgalaga kuni 10 km² (SALUKÜLA I (K-1)) ehk maaparandussüsteemi veekaitsevöönd 1 m;
- Kohaliku tee kaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja teljest;
- Suursoo küla on pärandkultuuri objekt – EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister) reg. 653:AST:001.

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188

Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

3.1.4. Olemasolev haljastus ja keskkond

Suurema osa kinnistust moodustab põld ja looduslik rohumaa. Kõrghaljastus paikneb peamiselt kinnistul asuvate kraavide ääres, pikki Samblamäe tee äärt ning üksikud puud olemasoleva hoonestuse läheduses.

Planeeritava ala reljeef on üldises mahus tasane, mida läbivad kuivenduskraavid sügavusega ca 1 m, ala ida- ja lõunaküljes kulgeb kraav sügavusega ca $\leq 2,5$ m. Absoluutkõrgused jäävad 41-43 m vahele.

Piirkond on nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (10 – 30 kBq/m).

Planeeringualal ei ole ehitusgeoloogilisi uuringuid läbi viidud.

3.1.5. Teostatud uuringute kokkuvõtte

- Eksperthinnang Rae vallas Suursoo küla Ingamäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiislahendusele:

- kavandatavate eluhoonete (kruntidel pos. 1-3) kaugus teest on igati sobilik ja loogiline; idapoolse rajatava krundi (pos. 2) eluhoone soovitatavalt kavandada L-kujulise põhiplaaniga;
- hoonete teine korrus võiks olla täies mahus välja ehitatud;
- hoone kõrgus peaks järgima hoone laiust;
- tuleks hoiduda piiratud mahuga õueala täisehitamist rohkete abihoonetega;
- kruntidel teostama kuivenduskraavide puhastuse;
- tee äärde olemasoleva võsa asemel peaks istutama kvaliteetset kõrghaljastust;
- uute elamukruntide rajamine vaadeldaval alal, mis jäävad kõrvale tihedalt asustatud külatuumikust, on igati tervitatav ning lisab aktiivselt kasutatud asundusele vaid korrastatud ilmet, kruntide suurus on piisav ka sissesõiduteede ja vajaliku imbväljaku rajamiseks;
- kindlasti peab kruntidel teostama kuivenduskraavide puhastuse (liigniiskus ja pikalt maa põllumajandusotstarbeks mitte kasutamine on põhjustanud sootaimestiku vohamise).

- Haljastuse inventeerimise aruanne:

- tegemist on koduaiaga, pinnakattena on valdavalt muru, taimed on heas seisukorras ning olemasolev haljastus on soovitatav säilitada;
- asendustustuse korral tuleks liikide valikul lähtuda olemasolevast taimestikust.

3.2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

3.2.1. Ajaloost

Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub Ingamäe kinnistu osaliselt Suursoo küla ajaloolise asustusstruktuuriga miljööväärtuslikul alal.

Pikavere-Suursoo asundus rajati Vaida, Kurna, Aruküla, Peningi ja Pikavere asunduste vahel asuval Suursoo osal, mis kuulus varem Pikavere mõisale.

Asunduskomisjoni poolt alustati teede rajamise, kuivenduskraavide kaevamise ja maaülesharimistöödega 1930 kevadel, lõpetati 1934. Asustatud Suursoo kogusuurus oli 730 ha, millest 35 ha mineraalmaad, muu osa madal soo, turbakihi sügavusega 2-3 meetrit. Mineraalkünkad asusid laiali paisatult soos, millele valiti hoonete asukohad.

Lisaks kuivendustöödele ja teede rajamisele teostati ka kruntide hoonestamine Asunduskomisjoni ettevõttel 1931-1933.

Suuruselt olid ehitised peamiselt kolme tüüpi põrandapinnaga 275, 240 ja 215 m².

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188

Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

Suursoo küla loodi 1930- ndatel näidisasundusena Pikavere Suursoo maa-alale, mille harimiseks ja hoonestamiseks rajati kuivendussüsteemid. Tolleaegse planeerimiskava järgi pidi iga talu juures olema ruumi õueala, viljapuuai ja loomade pidamiseks.

Suursoo külas paiknevad taluõued ridaküla põhimõtte l, kus iga talu õu järgib oma sisemist planeeringut ja hoonete paigutust ning taluhooned külatänaava suhtes korrapära ei moodusta.

Külast läbi viivaid teid ääristab kõrghaljastus, mille vahelt avanevad vaated õuetele vaheldumisi põllumaadega.

Asunduskülad planeeris arhitekt Erika Nõva, kelle loomingut iseloomustab praktiline stiil, maa- ja looduslähedus. Peamiselt eelistati elumaja abihoonetega nurkehitisena kokku ehitada kogupindalaga ca 230 m². Materjalideks kasutati kohapeal valmistatud tsementbetoonkive, välisviimistluses telliseid (elamute osas).

3.2.2. Piirinaabrid

Planeeringuala piirinaabrid on:

Põhjakiüljes:

Piiriääre 65301:001:4799, Maatulundusmaa 100%;

Idakiüljes:

jätkuvalt riigi omandis olev maa;

Pihlaka 65303:004:0089, maatulundusmaa 100%;

Paunküla metskonna maatükk 466, 65303:004:0267, maatulundusmaa 100%;

Lõunakiüljes:

Veski 65303:004:0204, maatulundusmaa 100%;

Peetri 1 65303:004:0079, maatulundusmaa 100%;

Läänekiüljes:

Soohaldja, 65303:004:0238, maatulundusmaa 100%.

3.2.3. Kontaktvööndi kinnistute krundistruktuur ja hoonestustihedus

Ühtne ehitusjoon ja arhitektuurne stiil piirkonnas puuduvad. Hoonete kõrgus on piirkonnas ühest kuni kahe korruseni, katuse kalded vahemikus 10...50° ning katuse harjad nii risti kui ka paralleelselt teedega,. hooned on erineva välisilme ja viimistlusega.

Kontaktvööndi sisse kuuluvad 87 kinnistut ja info naaberplaneeringute, hoonestustiheduse ja ehitusõiguse kohta on näidatud tabelis joonisel 3.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU

4.1. ÜLDOSA

4.1.1. Vastavus üldplaneeringule

Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu maa-ala hajaasustusalas.

Planeerimisel on lähtutud Rae valla kehtestatud vastavatest planeerimis põhimõtetest:

- Hoonete rajamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohtale, arvestades alal domineeriva arhitektuuriga (täpsemad tingimused on üldplaneeringu lisas 3 „Piirkondlikud hoonestustingimused“);
- Elamumaa krundi suuruseks 0,2-1,0 ha;

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188

Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

-Parkimine tuleb lahendada arendataval krundil, iga eluaseme kohta soovitatav kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta;
-Krundil võib olla 1 põhihoone ja kuni 5 abihoonet (täpsemad tingimused on üldplaneeringu lisas 3 „Piirkondlikud hoonestustingimused“);
-Põhihoone maksimaalne ehitusalune pind kuni 300 m²;
-Õuema minimaalseks suuruseks on 0,2 ha ja maksimaalseks suuruseks 1,0 ha;
-Alla 1,0 ha suurust katastriüksust väiksemaks ei jagata, kinnistule võib määrata elamumaa sihtotstarbe, kui hajaasustuspõhimõtte toetab uue elamuaseme tekkimist;
-Hajaasustuses on lubatud elamute rajamine hajaasustuse põhimõttel, mille kohaselt maksimaalseks elamute grupi suuruseks on kuni 3 elamukohta (majapidamist), kus elamute vaheline kaugus on kuni 100 m; elamugruppide või väljaspool gruppe paiknevate üksikelamute omavaheline kaugus vähemalt 300 m;
-Ühele elamumaa sihtotstarbelisele katastriüksusele on lubatud ehitada üks ühepereelamu koos abihoonetega (täpsemad tingimused on üldplaneeringu lisas 3 „Piirkondlikud hoonestustingimused“).
Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga.
Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

4.1.2. Üldised arhitektuurinõuded

Planeeritud hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, arvestama olemasolevat miljööd.

Elamu teine korrus peab olema täismahus viilualune.

Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoone katus.

Põhihoonel peab olema kahe- või ühepoolne viilkatus, kõrgus kuni 9 m.

Abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m.

Lähtuda ajaloolise Suursoo küla majade parameetritest: laius 6-8 m, pikkus 20-22 m, L-kujulise või ristkülikukujulise põhiplaaniga.

Põhihoone võib olla lühem, kuid peab visuaalset miljöösse sobima. Kahepoolse kaldega vintskapid ei ole lubatud.

Suured klaaspinnad fassaadilahenduses ei ole lubatud.

Katusekalle 40-45°. Fassaadimaterjalid: puit, tellis, krohv.

Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.

Katusekatte värviks valida tüme toon (must, tümehall, tümepruun).

Abihoone ja piirded peavad arhitektuurselt haakuma elamuga.

4.1.3. Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Ingamäe kinnistu detailplaneeringu lahendus jätkab Suursoo küla ajaloolist planeeringut, kus moodustavate elamumaa kinnistute suurus võimaldab hoonestust ja tegevusi paigutada vastavalt vajadusele.

Planeeringu lahenduses on igale moodustatavale elamumaa kinnistule ette nähtud üks eluhoone ning kuni 5 abihoonet, mille paigutus on vaba.

Planeeringuga nähakse ette maaüksuse osaline sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks. Planeeritavale alale moodustatakse 3 elamukrunti, ülejäänud osas jääb maa

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188

Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

sihtotstarve muutmata. Maakasutuse koondandmed on kantud põhijoonisele (Joonis 5). Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusega nr 155 kehtestatud „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” alusel järgmiselt:

EE- üksikelandumaa 001,

M- maatulundusmaa 011.

Moodustatud krundid on nummerdatud. Aadressid määratakse peale detailplaneeringu kehtestamist Rae Vallavalitsuse määrusega.

Andmed kruntide moodustamiseks:

Krundi pos	Krundi planeeritav suurus m^2	Krundi planeeritav sihtotstarve	Moodustatakse kinnistutest	Maa senine otstarve (kataster)
1	10 000	EE	65303:004:0139	M
2	7 580	EE	65303:004:0139	M
3	6 030	EE	65303:004:0139	M
4	120 936	M	65303:004:0139	M

Moodustatavate elamukrundi ehitusõigus:

- ehitiste lubatud kasutusotstarbed – üksikelandu ja selle abihooned;
- hoonete suurim lubatud arv krundil – 1 üksikelandu ja kuni 5 abihoonet;
- hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 korrust;
- hoonete suurim lubatud kõrgus – 9 m;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – $700 m^2$;
- põhihoone suurim lubatud ehitusalune pindala – $300 m^2$;
- põhihoone maksimaalne brutopind $800 m^2$, abihoonetel kokku $300 m^2$;
- parkimiskohtade arv – 2;
- tulepüsivusklass – minimaalselt TP-3.

Kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (Joonis 5).

Elamukrundid on ette nähtud hoonestada ühepereelamutega.

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188

Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

Maatulundusmaadele ehitusõigust ette pole nähtud.

Detailplaneeringu joonisel 5 on näidatud ehitatavate hoonete soovitatav paiknemine krundil, juurdepääsud kruntidele, viljapuuadeade soovitatavad asukohad, õuelad ja parkimislahendused. Õuelade suurus on ette nähtud üle 0,2 ha.

Hoonete täpsed funktsioonid, asukohad, juurdepääsud ja parkimine lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

4.1.4. Ehitistevahelised kujud

Ehitusalad paiknevad 20 m kaugusel tee äärmise sõiduraja servast, kohaliku tee kaitsevööndi piiril.

Põhijoonisel näidatud hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud situatsioonist ja optimaalsusest. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole.

Planeeritavate kinnistute sisepiiridel hoonestusalad paiknevad 5 m või üle kaugusel krundi piiridest, Ehitistevahelised kujud piirinaabritega seoses sellega ei saa olla vähem, kui 10 m.

4.1.5. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Hoonete ehitusprojekti tuleb koostada juhenduses Ehitusseadustikust ja Eesti Vabariigi standardist EVS 932:2017 "Ehitusprojekt" ning vastavalt Majandus- ja taristu ministri 17.07.2015 a. määrusele nr.97 -, „Nõuded ehitusprojektile“.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused.

Hoonete ehitusprojekti tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada valla arhitektiga.

Valitud hoonestustingimused peavad olema põhjendatud ja arvestama Suursoo küla miljööväärtuse säilitamise tingimuste eksperthinnanguga.

Lähtuda hoonete projekteerimisel standardist „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

4.1.6. Kavandatud kitsendused, servituudid

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektriõhuliin alla 1 kV (M8579503/Talud (Laua t.));
- Elektrimaakaabelliin (MKL8579503/Talud (Laua t.));
- kaev, ehitisregistri kood 220413124;
- Elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m liini teljest;
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1 m liini äärmistest kaablitest;
- Maaparandushoiuala, maaparandussüsteemi maa-ala (4109220020530002);
- Eesvoolu kaitsevöönd – avatud eesvool valgalaga kuni 10 km²;
- Peningi turbamaardla;
- Avatud eesvool valgalaga kuni 10 km² (SALUKÜLA I (K-1)) ehk maaparandussüsteemi veekaitsevöönd 1 m;
- Suursoo küla on pärandkultuuri objekt – EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister) reg. 653:AST:001.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud järgmiste servituutide seadmiseks:

- Krundile pos.1 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavatele elektritrassidele, koridori laiusega 2 m, naaberkinnistute kasuks;

- Krundile pos.1 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavatele veetrassidele, koridori laiusega 2 m, naaberkinnistute kasuks;
- Krundile pos.2 on määratud servituudi vajadusega ala maatulundusmaa kinnistule juurdesõiduteele, koridori laiusega 3,5 m, naaberkinnistu kasuks.

4.2. LIIKLUSKORRALDUS

Sissepääs elamukruntidele toimub Samblamäe teelt. Elamumaa kruntide taha jääva maatulundusmaa krundile juurdepääs toimub läbi elamumaa krundi, millele on vajalik seada servituut. Elamumaa kruntidele on ette nähtud parkimiskohad 2-le autole. Teed ja plastid kaetakse kruusa, killustikuga või kiviparketiga.

Ristumiskohtade nähtavuskolmnurgad peavad vastama Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisas „Maanteede projekteerimismid“ punkt 5.2.7, tabelid 5.1, 5.2, lähtetasemel rahuldav (projektkiirus 50 km/h) ja külgnähtavus (tabel 2.14, projektkiirus 50 km/h, lähtetase rahuldav).

Kruntidele pos. 1, 2, 3 laieneb kohaliku tee kaitsevöönd.

- Teega külgneva maa omanik või kasutaja teekaitsevööndi piires:
 - peab hoidma korras temale kuuluvad juurdesõiduteed;
 - peab hoidma korras kaitsevööndis korras külgneva maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise;
 - peab kõrvaldama teelt ja tee kaitsevööndist puu või oksad, mis tuulte, tormide ja lumesaju mõjul on kukkunud teele;
 - juhul, kui kaitsevööndis paiknevate ehitiste või rajatiste seisukord ohustab liiklust teel, peab omanik need korrastama või lammutama;
 - isikud, kelle kasutuses olev maa külgneb teega, peavad hoolitsema, et koduloomad ja linnud ei pääseks teele;
 - tee talihooldeks peab teemaaga külgneva maa omanik või kasutaja võimaldama teemaaga külgnevale maale lumevallide ja kraavide rajamist tuisklume tõkestamiseks ning lume paiskamist väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei kahjusta maa omaniku või kasutaja vara ega takista juurdepääsu tema elukohale ja kinnisvarale;
 - teemaal ja teemaaga külgneval alal mulla-, maaharimis-, ehitus- ja teisi töid tegevad isikud vastutavad selle eest, et sõidukid ja kariloomad ei kannaks teele pori, sõnnikut, puuoksi jms.
- Teel ja tee kaitsevööndis on teeomaniku nõusolekuta keelatud:
 - ehitada hooneid või rajatise ning rajada istandikke;
 - ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahaõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
 - takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
 - paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
 - korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
 - kaevandada maavara ja maa-ainest;
 - teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist töid.
- Mitmele omanikule kuuluvate teede ristumiskohal vastutab iga omanik ohutuks liiklemiseks vajaliku tee seisundi eest talle kuuluva kinnisasja ulatuses.

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188

Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

- Uue tee ristumiskoha ehitamise kulud kannab omanik, kes nõuab teede ühendamist. Teede omanike kokkuleppel võib kulud jaotada.

4.3. KESKKONNAKAITSE JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

4.3.1. Eessõna

Detailplaneering ei näe ette planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.

Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirguse- ja lõhnareostust.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele ei asu detailplaneeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub.

Vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub.

Vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele on piirkond kaitsmata põhjaveega ala.

Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ja lähemal kui 50 meetrit veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust (veeseadus § 127 lg 1).

Tähelepanu tuleb pöörata planeeringualal asuvate maaparandussüsteemide korrashoiu ja toimimise tagamisele. Kindlasti peab kruntidel teostama kuivenduskraavide puhastuse (liigniiskuse ja pikalt maa põllumajandusotstarbeks mitte kasutamine on põhjustanud sootaimestiku vohamise).

Maaparandussüsteemi toimimise analüüsil selgus, et kraavid on osaliselt kinni kasvanud, paljudes kohtades on täis oksid ja prügi. Seetõttu tuleb tagada meetmed, mis tagavad antud planeeringualal maaparandussüsteemi toimimise ja arvestavad hoonete, taristu ja haljastuse rajamisega selliselt, et hooned ei upuks ja kõrghaljastus ei kahjustaks olemasolevaid ja rajatavaid süsteeme.

Maaparandusseaduse kohaselt ei tohi maaomanik takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega kahjustada keskkonnaseisundit, maaparandussüsteemi või selle toimimist.

- Tuleb hoida kraavid voolutakistusteta:
- eesvooludest sissekukkunud puud või muud takistused eemaldada;
- Tuleb koristada truupide ette kogunenud risu.
- Tuleb katta kaevud kaanega.
- Tuleb hoida drenitud põld võsast vaba.
- Tuleb hoida drenisuidmed korras.
- Kõik kuivendussüsteemi elemendid (kraavid, truubid, drenaažisuidmed, kaevud) tuleb üle vaadata vähemalt kord aastas.
- Kuivendusvõrgu korrashoidu, rekonstrueerimist ja uuendamist tuleb teha nii, et ei häiritaks naabermaa kasutust ega tekitaks naabritele kahju.
- Kuivendussüsteemi on vaja hooldada pidevalt:
- tuleb niita kraavidelt hein ja võsa, puhastada kraavid ja truubid voolutakistustest;

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188

Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

-tuleb puhastada ja korrastada drenaažisüümed;

-tuleb puhastada ja hoia korras drenaažikaevud ning nende ümbrus; kaev peab olema kaanetatud ja märgistatud.

• Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb ette jäävad maaparandussüsteemid vajadusel ümber juhtida nii, et nende toimimine tulevikus ei halveneks.

Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest.

Planeeringu koostamisel on arvestatud kehtivate piirangutega ja ehitisi järgmistesse kaitsevöönditesse pole kavandatud:

- Maaparandushoiuala, maaparandussüsteemi maa-ala, eesvoolu kaitsevöönd (avatud eesvool valgalaga kuni 10 km²);
- Elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m liini teljest;
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1 m liini äärmistest kaablitest;
- Kohaliku tee (Samblamäe tee) kaitsevöönd.

Veekaitsevööndis on keelatud:

- maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine;
- väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine, lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel keskkonnateenistuse igakordsel loal.

4.3.2. Kavandatava tegevusega kaasnev avariiohtude esinemise võimalikkus ja nende vältimise meetmed

Planeeringuga antakse ehitusõigus elamumaadele ja keskkonda ohustavat tegevust kavandatud ei ole, on detailplaneeringu elluviimisel siiski võimalik, et esineb avariiohtude, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk.

Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha. Maaomanik on kohustatud koheselt teavitama vallavalitsust igast avariist ja võtma tarvitusele meetmed tekkinud reostuse koheseks peatamiseks, kõrvaldamiseks ja tervisekaitse tagamiseks.

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.

Avariiohtlikku olukordade vältimiseks:

- territooriumil tagada korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal mitte koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.
Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.
Joonestaja: Dmitri Intal.
Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932
Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

4.3.3. Meetmed haljastuse kaitseks

Planeeringuala elamumaa kinnistutel on suures osas looduslik rohumaa koos üksikute puudega, põõsastega, ning olemas ka hekkid ja puuderivid.

Maapind on tasane, v.a. maaparanduskraavid.

Planeeringualale on tehtud haljastuse inventeerimine (koostatud Keskkonnabüroo Grün-E OÜ, töö nr 010621-1, 01.06.2021).

Säilitatakse kogu planeeringuala olemasoleva kõrghaljastuse kasvutingimused, mitte muutes nendele harjumuspäraseid kasvutingimusi. Olemasolev kõrghaljastus valdavalt säilitatakse, kraavipõhjades kasvavaid puid- põõsaid võib välja puhastada.

Lisaks on ette nähtud kinnistu pos. 2 põhjapiiril kohustuslikku kõrghaljastuse ala puuderea näol.

Väärtuslik kõrghaljastus (näidatud joonisel 5) säilitada. Elamumaa krundil näha ette krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m. Planeeritavad istikud peavad vastama standardile EVS 939-2:2020 „Ilupuude ja –põõsaste istikute kvaliteedinõuded“.

Alal säilitatav ja istutatav kõrghaljastus tagab elamumaale Rae valla üldplaneeringus määratud nõuded.

Raiegevuse teostamisel arvestada raierahu perioodiga.

Pesitsusrahu periood on 15.04 - 30.06. Täiendav info: <<https://keskkonnaamet.ee/pesitsusrahu>>

Krundisisene haljastus lahendatakse konkreetse hoone projekteerimisel. Kinnistuomanikel on soovitatav haljastada krundid haljastusprojekti alusel.

Ehitusaegne haljastuse kaitse peab vastama Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusele nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“.

Ehitusprojektis peavad kajastuma Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määruse nr 11

„Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“ peatükis 2 esitatud nõuded.

Tähelepanu pöörata juurekaitsevööndi mõistele, mis on määratud heakorraeskirja § 2 punktis 9.

4.3.4. Meetmed põhjavee kaitseks

Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

Reoveelahenduse väljatöötamisel on arvestatud keskkonnaministri 31.07.2019 määruses nr 31 „Kanaliseerimis- ja reovee ehitamise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ tulenevaid nõudeid. Planeeritavad vee- ja kanalisatsiooni lahendused on lokaalsed (rajatav puurkaev, biopuhastid, imb/ filtriväljakud). Reovee ärajuhtimisel keskkonnareostuse tekitamine peab olema välistatud. Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ja lähemal kui 50 meetrit veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust (veeseadus § 127 lg 1).

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveereostust.

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

- mitte juhtida saasteaineid või saastunud vett haljasaladele ning teemaale.

Planeeritava puurkaevu ümber on hooldusala 10 m raadiuses, imbväljakud on planeeritud vähemalt 50 m kaugusel hooldusala piirist.

- Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas:

- väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine;

- karjatamine;

- ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;
- maaparandussüsteemide rajamine;
- sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnoaht;
- reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine;
- kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine;
- kalmistu rajamine;
- jäätmete käitlemine;
- maavara kaevandamine.

4.3.5. Meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks

Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (10 – 30 kBq/m). Tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

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

Meetmed, mis on soovituslikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

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

4.3.6. Kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed, kultuurilised ja keskkonna-alased mõjud

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel majanduslikku, sotsiaalse, kultuurilise ja keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole teadaoleva info põhjal ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks detailplaneeringu osas.

Hoonete ehitusprojektide koosseisus kajastada nii säilitatav kui ka kavandatav haljastus.

Enne ehitustegevuse algust tuleb ohustatuid puid kaitsta, et nad ei saaks ehitustegevuse käigus viga. Puutüvede ümber tuleb panna puidust kaitse, et tüvesid ei vigastataks. Väljakaevatud pinnast ei tohi kuhjata juurekaela ümber. Puude ümber peab maapind jääma samale tasemele.

Enne tööde algust tuleb kärpida segavad ja murdumisohtlikud oksad.

Haljastustööd teostada vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“. Haljastus ei tohi takistada päästetöid.

Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

Planeeringualasse jäävale kinnistule ehitusõiguse määramisega on võimalikud ehitustegevusega kaasnevad riskid, mis on ajutised ja lokaalsed. Ehitustegevuse käigus võib esineda vibratsioon, müra ja mõningane õhureostus (näit. tolmu ja lõhn) ja ehitustegevusest tekkivad jäätmed.

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.
Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.
Joonestaja: Dmitri Intal.
Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932
Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

Detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui ehitus- ja kasutusstaadiumites arvestatakse keskkonnakaitseliste nõuetega ja tingimustega ning head tavat.

Planeeringu realiseerumine ei halvenda insulatsioonitingimusi naaberkinnistutel, kuna naaberkinnistute hoonestus asub piisaval kaugusel. Planeeringuga kavandatu ei suurenda oluliselt olemasolevat liiklusintensiivsust kuna juurde planeeritud on kaks elamut. Eelnevast tulenevalt ei ole kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed, kultuurilised ja keskkonna-alased mõjud märkimisväärsed.

4.3.7. Mürataseme tagamine siseruumides ja ümbruskonna elamualadel

Planeeritava alal ei ületa välismüra Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud müra ja vibratsiooni piirväärtusi.

Hoonete projekteerimisel juhinduda standardist EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete projekteerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w1+Ctr2}$ 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 seaduses ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. 03. 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.

4.3.8. Insulatsioonitingimusi tagavad nõuded

Projekteerimisel tuleb tagada planeeritud eluruumide insulatsiooninõuded lähtuvalt EVS-EN 17037:2019 “Päevavalgus hoonetes”.

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.
Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.
Joonestaja: Dmitri Intal.
Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932
Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

Standardi alusel tuleb hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et eluruumides oleks tagatud vähemalt 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Lisaks peab kuni kolmetoaliste korterite puhul 3-tunnine insolatsioon olema tagatud vähemalt ühes toas, suuremate korterite puhul kahes toas. Elamute põhja-lõunasuunalise orientatsiooni puhul, kus päike saab paista kõikidesse tubadesse, võib rahuldava insolatsiooni piirnormi vähendada 2,5 tunnini.

Planeeritud krundistruktuur ja hoonestustihedus võimaldavad paigutada hooneid üksteisest piisavalt kaugemale, et vältida naaberhoonestuse olulist varjutamist. Samuti on oluliseks teguriks insolatsiooninõuete täitmisel hoonete kõrgus, millest tulenevalt madalad 2-korruselised hooned ei varjuta naaberhooneid.

Eluruumide insolatsiooninõuded tuleb tagada edasisel hoonete projekteerimisel.

4.3.9. Sademevee käitlemine

Sademevee käitlemisel on eelistatud lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks on eelistatud rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda maastikukujundamise kaudu. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel.

Ärajuhitava sademevee vooluhulga optimeerimine elamukruntidel:

- sademevee kokkuvooluaja pikendamine sademevee juhtimisega üle murupindade, et vähendada vooluhulga tippu ja ülejutusoshte;
- võimalusel juhtida katustelt ja tänavatelt voolav sademevesi immutusaladele, madalatesse imbtükkidesse, kasutada sademevett kastmisveeks;
- sademevee kokkuvoolu aja pikendamine ühtlustusmahutite rajamisega sademeveesüsteemidele
- kraavitusega aladel toimivad kraavid nii sademevee ärajuhtimise kui ka pinnavee taseme regulaatoritena vältides liigniiskuse tekkimist;
- sademevee maksimaalne ärakasutamine, pikemas perspektiivis osaliselt olmeveena (tualettide loputusvesi, pesupesemine jne, eelduseks majasiseselt kahe erineva torustiku olemasolu).

Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“.

Väljastada vee valgumine naaberkinnistutele ja teemaale, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.

Elamumaal on rohealade suur osakaal ning kõvakatendid puuduvad, seega sademevee kogus minimaalne. Sademevee vooluhulga vähendamiseks eelistada krundisistest katete projekteerimisel kruusa, sillutuskivi või sõelmeid, vältida asfaldikatet.

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus, sh sademevee kogused lahendatakse planeeringu elluviimisel hoonete projekteerimise käigus.

Hoonete projekteerimisel sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta ka ÜVK peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“. Sademevee käitus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Juhinduda veeseaduse § 129 lg 1 ja 3 toodust.

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.
Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.
Joonestaja: Dmitri Intal.
Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932
Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

4.3.10. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja -käitlemine

Ehitustöödega kaasneb ehitusjäätmete teke, kuid arvestades planeeritud ehitusmahte, ei teki jäätmeid olulises mahus.

Rae vallas reguleerib jäätmemajandust 15.06.2021 määrus nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine peab vastama Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele.

Ehitustöödel tekkivad jäätmed kuuluvad kas taaskasutamisele, äravedamisele vastavat jäätmeveoluba omava ettevõtja poolt, kõrvaldamisele spetsiaalses ehitusjäätmete ladustuspaigas vastavalt ladustuskoha kasutuseeskirjadele või antakse töötlemiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitusjäätmete tekkimisel on valdaja kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmete liikide kaupa kogumiseks ja rakendama kõiki võimalusi taaskasutamiseks.

Kruntidele on planeeritud paigaldada tühjendatavad konteinerid jäätmete kogumiseks. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Olmejäätmete kogumist tuleb läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalused ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

4.4. TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on TP3.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrje veevarustus ja -kaugus on lahendatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012 - „Tuletõrje veevarustus“, kinnistul Pos. 2 oleva veemahutiga mahuga 120 m³. Mahuti hakkab teenindama kolme planeeringu elamukrundi. Nõuded veevõtukohale on sätestatud Siseministri määrmuses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

4.5. TEHNOVÕRGUD

4.5.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon

Veevarustus.

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 järgselt ühisveevärki ja tsentraalset kanalisatsiooni Suursoo külasse ei ole ette nähtud rajada.

Veevarustus on planeeritud rajatavast puurkaevust. Veevõtu määramiseks arvestatakse maksimaalselt 70 liitrit vett päevas ühe inimese kohta. Arvestatakse, et ühes peres on keskmiselt 3 liiget. Kokku on veetarve maksimaalselt $3 \times 3 \times 70 \text{ l/d} = 630 \text{ l/d} = 0,63 \text{ m}^3/\text{d}$.

Puurkaevu rajamine ja edasine kasutamine peab vastama keskkonnaministri 09.07.2015 määrusele nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.
Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.
Joonestaja: Dmitri Intal.
Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932
Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

-augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid". Lisaks antud määruse kohta veel infot failis: https://www.keskkonnaamet.ee/sites/default/files/vesi/puurkaevu_rajamine1.pdf
Puurkaevu täpsed parameetrid määratakse ehitusprojektiga.
Juhul, kui piirkonda ehitatakse ühisveevõrk, on omanikud kohustatud lokaalse lahenduse likvideerima ning ühinema ühisveesüsteemiga.

Tuletõrje veevarustus.

Krundile Pos. 2 paigaldatakse kaetud tuletõrjevee mahuti mahuga 120 m³ vastavalt Siseministri määrmuses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatud nõuetele. Mahuti hakkab teenindama kolme planeeringu elamukrundi.

Kanalisatsioon.

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 järgselt ühisveevärki ja tsentraalset kanalisatsiooni Suursoo külasse ei ole ette nähtud rajada.
Kanaliseeritav reovee arvestuslik vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on maksimaalselt 0,63 m³/d. Kanalisatsioon on planeeritud lokaalsena biopuhastite ja imb/ filtriväljakute baasil, imb/ filtriväljakud peavad asuma elamust minimaalselt 5 m, puurkaevu hooldusala piirist 50 m, kraavist 10 m kaugusel.
Keskkonnaministri 08.11.2019 määrmus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 lg 1 p 4 kohaselt võib kaitsmata ja nõrgalt kaitsitud põhjaveega aladel immutada kuni 10 m³ reovett ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Tagama peab, et immutussügavus peab olema aastaringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Vajadusel tuleb seega immutusväljak rajada muldesse.

Tagatud peab olema puhasti haldamine valla vee-ettevõtja poolt vastavalt kehtivatele nõuetele, sh seirete teostamine ja reovee käitlemine põuaperioodidel, kui heitvee kraavidesse juhtimine ei ole lubatud.

Omapuhasti tüüp peab olema maa-alune, pealt kinnine biopuhasti. Biopuhastil peab olema Euroopa Liidus kohustuslik CE-märgis ning see peab olema läbinud kõik vajalikud laborikatsed, eelkõige puhastusefektiivsuse mõõtmise.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojektis, mille ülesandeks on leida tehniline lahendus, mis sobib konkreetse majapidamise reoveetekkide eripäradega ja sobitub ka looduslike oludega ning täpsustada reoveeseadmete täpne asukoht.

Juhul, kui piirkonda ehitatakse ühiskanalisatsioonivõrk, on omanikud kohustatud lokaalse lahenduse likvideerima ning ühinema ühiskanalisatsioonisüsteemiga.

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.
Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.
Joonestaja: Dmitri Intal.
Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932
Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

4.5.2. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Elamumaal on rohealade suur osakaal ning kõvakatendite vähesus, seega maksimaalne sademevee kogus minimaalne. Sademevee vooluhulga vähendamiseks eelistada krundisise katete projekteerimisel sillutuskivi või sõelmeid, vältida asfaldikatet.

Krundi sademevett mitte juhtida naaberkinnistule.

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus, sh sademevee kogused, lahendatakse planeeringu elluviimisel hoonete projekteerimise käigus.

4.5.3. Elektri- ja sidevarustus

Elektrivarustus.

Planeeritavate elamukruntide elektrienergiaga varustamiseks on OÜ Elektrilevi (Tallinn-Harju region) väljastanud 03.12.2013 tehnilised tingimused nr 215 607.

Elamukruntide võrguühendus lahendatakse olemasoleva 0,4 kV õhuliini baasil. Olemasolevast madalpinge õhuliini mastist nähakse ette eraldi 0,4 kV maakaabelliinid.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime on 32 A, faaside arv 3.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Sidevarustus.

Lähipiirkonnas ja ka planeeringualal puuduvad siderajatised. Planeeringuga nähakse ette kasutada mobiilsidevõrgu vahendeid.

4.5.4. Soojavarustus

Planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12 kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine, seetõttu planeeringu lahenduses on küttesüsteem ettenähtud lokaalsena, energiasäästlikuna ja keskkonnasõbralikuna.

Võimalikud küteliigid on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon, tahke küte, õhk-õhk-, õhk-vesi soojuspump. Paigaldatava soojuspumba tekitatav müra (k.a. madalasageduslik müra) ei tohi kinnistu piiril ületada normtasemeid. (Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust). Kehtiv päevane piirväärtus 50 dB ja öine 40 dB.

Hoonete lõplik kütelahendus lahendatakse ehitusprojektidega.

Õli- ja kivisöekütte kasutamine planeeritud hoonete kütmiseks ei ole soovitatav, et tagada keskkonna säästlikku kasutamist.

4.6. ENERGIATÕHUSUS JA -TARBIMISE NÕUDED

Ehitusseadustik § 65 sätestab järgmist:

(1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitus vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.

(2) Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.
Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.
Joonestaja: Dmitri Intal.
Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932
Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja ligi-nullenergiahoone, energiatõhususele.

5. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

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

5.1. Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- tehnovõrkude ja -rajatiste tehniliste tingimuste taotlemine, projekteerimine ning ehituslubade taotlemine;
- tehnovõrkude ja -rajatiste rajamine ning vastavate kasutuslubade taotlemine;
- planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
- mitte esitada elamutele ehitusloa taotlust enne kui on täidetud lepinguga võetud kohustused (lepingu punkt 3.2.4).

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja.

Lisaks realiseerib krundi omanik või volitatud esindaja vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega. Planeeritud kruntidega seotud infrastruktuuri (haljastuse, tehnovõrgud krundi piires) realiseerib krundi omanik.

5.2. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAL ABINÕUD.

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks, juhindudes standardist 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 hoonete, sissepääsudele ja parklatele;
- haljastuse projekteerimine selliselt, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate uste- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- tuletõrje- ning valvesignalisatsiooni paigaldamine;
- soovitatavalt naabrivalve piirkonna loomine.

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188

Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

Koostas: D. Intal

Arhitekt: A. Kuningas