

**Projekteerija:**

OÜ Ferrysan
MTR reg nr: EEP002230
Kuuseheki 32-6
Saue 76505
Harjumaa
Reg.nr.11203491
Tel. 5221744
e-mail: ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: 8-15**Tellija: Rae vald**

Aruküla tee 9
Jüri alevik 75301
Harju maakond
e-mail: info@rae.ee
tel. 605 6750

Huutatud isikud:

Annika Näär
Urve Aavik
Janek Aavik

HARJUMAA, RAE VALD, JÄRVEKÜLA KÜLA
JÄRVEKÜLA KÄNNU JA VANA-KÄNNU
KINNISTUTE NING LÄHIALA
DETAILPLANEERING

Köide 1

Arhitekt: Janika Jürgenson

RAE 2017

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI	4
1. ÜLDOSA.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
2.1. Asukoht, maaomand	4
2.1.1. Planeeritava ala moodustab.....	5
2.1.2. Hooned ja rajatised	5
2.1.3. Tehnovõrgud	5
2.1.4. Piirangud	5
3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	6
3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	6
3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu	6
4. PLANEERINGU LAHENDUS	7
4.1. Kontaktvööndi analüüs	7
4.2. Krundijaotus ja hoonestus.....	8
4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.	8
4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.	8
4.2.3. Projekteerimise põhimõtted.	8
4.2.4. Kruntide ehitusõigus	8
4.2.5. Arhitektuursed piirangud elamukruntidel	9
4.3. Radoon	9
4.4. Haljastus ja heakord	10
4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine.....	10
4.4.2. Võimalikud avariiolekukorrad ja nende vältimise meetmed	11
4.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.	11
4.4.4. Põhjavee kaitse.....	11
4.4.5. Kuritgevusriskide vähendamine.....	11
4.5. Teed.....	12
4.5.1. Juurdepääs planeeritavale alale.....	12
4.5.2. Parkimine.	12
4.6. Tehnovõrgud	12

4.6.1.	Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus	12
4.6.2.	Elektrivarustus	13
4.6.3.	Sidevarustus	13
4.6.4.	Soojavarustus	13
4.6.5.	Tuleohutuse tagamine	14
4.7.	Servituudid.....	15
4.8.	Planeeringu elluviimise tegevuskava	15

LISAD

Lisa 1: AS Eesti Telekom 10.12.2016 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 27750079;

Lisa 2: AS ELVESO 20.04.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 042;

Lisa 3: Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 11220902 (Kännu katastriüksus);

Lisa 4: Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 2996550 (Vana-Kännu katastriüksus);

Lisa 5: Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 2826902 (Välja katastriüksus);

Lisa 6: Põllumassiivid.

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Kontaktala 1:2500

Joonis 3: Tugiplaan 1:500

Joonis 4: Põhijoonis 1:500

Joonis 5: Tehnovõrgud 1:500

**JÄRVEKÜLA KÄNNU JA VANA-KÄNNU KINNISTUTE NING LÄHIALA
DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE**

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

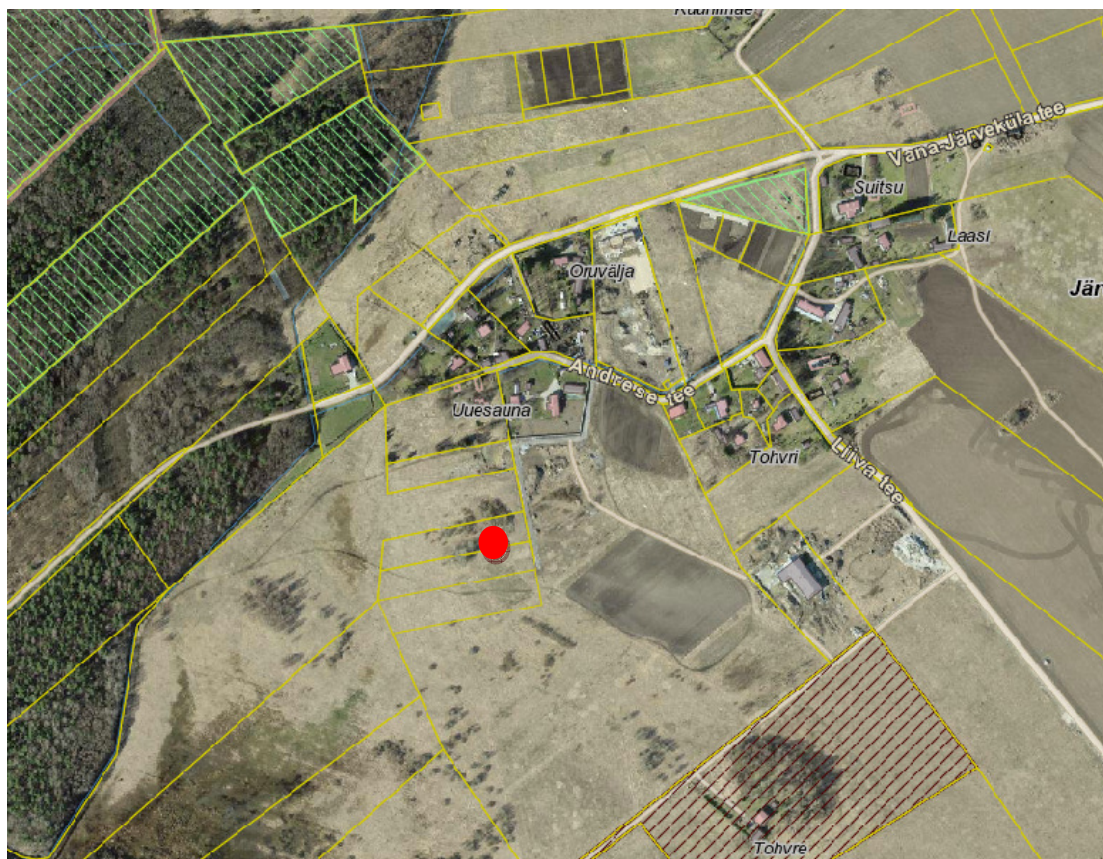
Detailplaneeringu tellija on Rae vald, huvitatud isikud on Annika Näär, Urve Aavik ning Janek Aavik. Planeeritavaks alaks on Kännu (kat nr: 65301:001:1547) ja Vana-Kännu (kat nr: 65301:001:1644) katastriüksused.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kinnistute maa sihtotstarve elumumaaks ning seada ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,1 ha.

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

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht, maaomand



Joonis 1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Järvekülas Liiva teest ida pool paikneval põllumaal. Juurdepääs planeeritavatele kruntidele nähakse ette Andrese tee 7 kinnistul paiknevalt erateelt (reaalservituut kinnistute nr 11220902 ja 2996550 igakordsete omanike kasuks). Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

2.1.1. Planeeritava ala moodustab

Kännu katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:1547
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa;
- kinnistu Nr 11220902
- katastriüksuse pindala 5025m²
- Omanik: Annika Apart

Vana- Kännu katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:1644
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa;
- kinnistu Nr 2996550
- katastriüksuse pindala 5150m²
- Omanikud: Urve Aavik ja Janek Aavik

2.1.2. Hooned ja rajatised

Kinnistud on ehtisregistri andmetel hoonestamata. Valdav osa planeeritavast alast on haritav maa. Mõningane kõrghaljastus kasvab Kännu kinnistu keskosas.

2.1.3. Tehnovõrgud

Planeeritavatel kinnistutel tehnovõrgud puuduvad. Juurdepääsutee kõrval, Kännu ja Vana-Kännu katastriüksuste ühisel piiril on liitumiskilp elektrienergia saamiseks.

2.1.4. Piirangud

Planeeritaval alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Juurdepääsutee läbi eramaa;

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Rae valla üldplaneering (21.05.2013)
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024
- 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“.
- Katastriüksuse plaan
- Rae Vallavalitsuse 13.10.2015 korraldus nr. 1534
- Lähteülesanne
- Planeerimisseadus
- Teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused

3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu

- „Kännu ja Vana-Kännu kinnistute topogeodeetiline plaan“ M 1:500 (OÜ Kotkasilm, 15.september 2016a. Töö nr: 160023, teg. litsents nr. 750 MA).

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeerimislahenduses säilitatakse olemasolevad katastriüksuste piirid, muudetakse katastriüksuste sihtotstarbed elamumaaks, määratakse kruntide ehitusõigused ning leitakse põhimõtteline tehnovõrkude lahendus. Nähakse ette ühepereelamute ja abihoonete ehitus. Ühepereelamud võivad olla kuni kahekorruselised, abihooned ühekorruselised.

4.1. Kontaktvööndi analüüs

Planeeritavat ala ümbritseb valdavalt elamu- ning maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud.

Väljakujunenud hoonestus paikneb kaootiliselt, selget tänavajoont ei ole moodustunud. Valdavalt on hoonestatud kinnistud planeeritavast alast põhja ja ida pool - Andrese, Kurnoja ja Liiva teede ääres. Lisaks on kehtestatud detailplaneeringutega planeeritud uusi elamukrunte põhjapoolsele alale. Valdavalt on piirkonnas viilkatustega hooned.

Infrastruktuur kontaktvööndis on arenemisejärgus. Lähimad kaugused planeeritavast alast: bussipeatus ca 1,5 km; kauplus ca 3,5 km; kool ca 2 km ning lasteaed ca 2,9 km.

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu kohaselt on Kännu ja Vana-Kännu katastriüksused planeeritaval elamualal. **Koostatav detailplaneering on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.**



Joonis 2. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust

Tabel 1. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringuga

	Rae valla üldplaneeringuga määratud hoonestustingimused Järveküla külas	Kännu ja Vana-Kännu kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga määratud hoonestustingimused
Maa sihtotstarve	perspektiivne elamumaa	elamumaa
Krundi suurus	min 1500m ²	5025-5150m ²
Krundi täisehitus %, koormusindeks	10-15%, olenevalt krundi suurusest	10%
Kõrgus ja korruselisus	2korrust ja 8m kõrge	2korrust ja 8m kõrge
Abihooned; hoonete arv krundil	kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80m ² , kõrgus kuni 5m	kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80m ² , kõrgus kuni 5m
Piirded	Puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Võrkpiire hekiga kuni 1,5m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest	Soovitav piirete kõrgus on 1-1,5m. Hoone ehitusprojekti koostamise käigus lahendada teepoolsed piirded lähtuvalt hoonete arhitektuurist ning piirkonnas levinud kujunduslaadist. Kinnistute vahel võib olla võrkpiire koos hekiga.

4.2. Krundijaotus ja hoonestus

4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.

Kännu ja Vana-Kännu kinnistute piire ei muudeta.

4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.

Planeeritavad hoonestusalad ning soovituslik hoonete paiknemine on esitatud joonisel 4 (põhijoonis). Abihoonete hoonestusala võib ulatuda elamumaa kruntide omavahelise piirini naaberkinnistu omanike omavahelise kokkuleppe alusel.

4.2.3. Projekteerimise põhimõtted.

Ühepereelamu kruntidele on lubatud ehitada üksikelamu ja kaks abihoonet. Abihoonete pind kokku ei tohi ületada 80m². Elamu korruselisus on 2 ja katuseharja absoluutkõrgus maapinnast kuni 8m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5m. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP 3. Parkimine lahendada krundisisesealt.

4.2.4. Kruntide ehitusõigus

Pos 1 ja 2

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala- 500 m²
- Põhihoone / abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- 8 m / 5m
- Hoonete arv krundil- 3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa

4.2.5. Arhitektuursed piirangud elamukruntidel

- Katuse kaldenurk 20-45 kraadi. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madala kaldega, samuti abihoone katus;
- Põhihoonel peab olema kahepoolne viilkatus risti või paralleelne juurdepääsuteega;
- Soovitatav piirete kõrgus on 1-1,5m. Hoone ehitusprojekti koostamise käigus lahendada piirded lähtuvalt hoonete arhitektuurist ning piirkonnas levinud kujunduslaadist. Kinnistute vahel võib olla võrkpiire koos hekiga, kõrgus maksimaalselt 1,5m;
- Põhihoone korruselisus – 2;
- Abihoone korruselisus – 1;
- Suletud brutopind –700 m²;
- Fassaadimaterjalina tohib kasutada laudist, tellist, looduslikku kivi ja krohvipinda. Võib kasutada ja kombineerida omavahel erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav;
- Aknaraamid ja ukSED puidust;
- Värvilahenduses eelistada sooje värvitoone;
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane);
- Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga;
- Hoone eskiisprojekt kooskõlastada Rae valla arhitektiga;
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal;
- Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55).
- Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu elamu ehitamise üldnõudeid.

4.3. Radoon

Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (30-50 kBq/m³). Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2017 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“ esitatud nõuete ja soovitustega. Kuna radoonisisaldus võib kaardil esitatust kohati erineda, on soovituslik on ehitusprojektide koostamisel teostada radooniuring.

4.4. Haljastus ja heakord

- Elamukrundi iga 300m² kohta näha ette vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6m.
- Krundi piire ei ole kohustuslik. Hoone ehitusprojekti koostamise käigus lahendada teepoolsed piirded lähtuvalt hoonete arhitektuurist ning piirkonnas levinud kujunduslaadist. Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Väravad ei tohi avaneda tee poole. Kruntide vahel võib olla võrkaed.
- Krundi haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.
- Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud.

4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.
- Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.
- Järveotsa küla elamukruntidel on kohustus liituda Rae valla korraldatud jäätmeveoga. Teenuse saamiseks tuleb sõlmida jäätmeveoteenust pakkuva ettevõttega leping. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Soovituslikud prügikonteinerite asukohad on esitatud joonisel nr 4.
- Kui prügikonteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus.

4.4.2. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed

Võimalikeks avariolukordadeks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariolukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

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

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

Kasutusperioodil võib olla avariolukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

4.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.

4.4.4. Põhjavee kaitse

Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse.

4.4.5. Kuritegevusriskide vähendamine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetehnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

4.5. Teed

4.5.1. Juurdepääs planeeritavale alale.

Planeeringualale pääseb Andrese teelt ning Andrese tee 7 katastriüksusel (65301:001:1920) olevalt erateelt (kehtiv reaalservituut kinnistute nr 11220902 ja 2996550 igakordsete omanike kasuks). Tee laius on 4 m ning katteks freesafalt.

4.5.2. Parkimine.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on iga elamuühiku kohta kavandatud 2 parkimiskohta omal krundil.

4.6. Tehnovõrgud

4.6.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus

Vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on AS ELVESO poolt 20.04.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 042.

Veevarustus. AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett kokku koguses kuni 0,8 m³/d, 24,0 m³/kuus. Ühinemispunktid ühisveevärgiga on Andrese teel Andrese tee 5 kinnistu ees. Ühinemispunktid on määratud vastavalt tehniliste tingimuste lisas esitatule. Detailplaneeringu ala kinnistute tarvis on planeeritud liitumispunktid (kummikiilsiibrid) kinnistute piiridest kuni 1m väljapoole. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0bar.

Reovesi. AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni kuni 0,8 m³/d, 24,0 m³/kuus. Planeeritava ala ühinemispunktid ühiskanalisatsiooniga on Andrese teel Andrese tee 5 kinnistu ees. Planeeritav kanalisatsioonitorustik on isevoolne. Ühinemispunkt on määratud vastavalt tehniliste tingimuste lisas esitatule.

Detailplaneeringu ala kinnistute tarvis on planeeritud reoveekanaliseerimise liitumispunktid (vaatluskaevud) kinnistute piiridest kuni 1m väljapoole.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, tee või üldmaa kinnistule, kuid mitte sõidutee alla. Planeeritud tehnovõrkudele (magistraalorustikuga ühinemispunktist kuni tarbija liitumispunktini) on määratud kaitsevööndi ulatuses servituudiala.

Sademevesi nähakse ette omal kinnistul pinnasesse immutatuna. Sademevee juhtimine (imbumine) ühiskanalisatsiooni peab olema välistatud. Olemasoleva maapinna tõstmine on lubatud hoonestusala piires kuni 0,5 m ümbritsevast maapinnast, olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Olemasolevate absoluutkõrguste vahemik on 37,77 – 41,97 (Kännu katastriüksusel oleva kuhja kõrgus on 43,3). Planeeritav maapinna kõrgus läänepoolses küljes on 41,80 (täpsustub ehitusprojektis). Maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Projekteerimistööd tehes võtta aluseks Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024 ning seal toodud torustikele ja pumplatele antud parameetreid ja ühendusi teiste süsteemidega, piirkonnas kehtivad ja algatatud detailplaneeringud.

Vee- ja kanalisatsioonitorustike vajalik servituudiala on 2+2 m välimise toru teljest.

4.6.2. Elektrivarustus

Kännu ja Vana-Kännu katastriüksuste elektrienergiaga varustamiseks on olemas ühine elektrikilp kinnistute piiril.

4.6.3. Sidevarustus

AS Eesti Telekom poolt 12.12.2016 väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr NR 27750079 lähtuvalt puudub piirkonnas Telia kaablivõrk. Seetõttu on Kännu ja Vana-Kännu katastriüksustele planeeritavate elamute telekommunikatsiooniühendusega varustamine lähiajal võimalik, tellides vajaliku mahuga Telia mobiilse interneti ja IPTV lahendused.

4.6.4. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid oleksid elektri-, vedel, maa- või tahkeküte.

Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

Elamualal on lubatud vaid maa-alused tehnovõrgud.

Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub edasise projekteerimise käigus.

4.6.5. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Kruunkidele peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

Projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri määrusest nr 54, „*Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded*“.

Planeeritav ala asub hajaasustuspäirkonnas, kus päirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Lähtuvalt Eesti standardist EVS 812-6:2012 p. 5.2.3 ei ole hajaasustuspäirkonnas vajalik ette näha väliseid tuletõrjeveevõtukohti. Soovituslik on siiski rajada tuletõrjeveemahutid.

Tule levik ühelt ehitistelt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus 8m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Lähimad tuletõrje veevõtukohad on ligikaudu 0,35 km kaugusel Andrese tee 8 kinnistul olev kuivhüdrant (40m³) ning Liiva ja Kindluse tee ristis olev hüdrant (u 1 km kaugusel). Täiendavat tuletõrje veevõtukohta alale ei planeerita.

4.7. Servituudid

Tabel 2 Olemasolevad servituudid ning servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Andrese tee 7 (65301:001:1920)	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat 0,4 kV maakaablit.
Andrese tee 7 (65301:001:1920)	AS Elvso	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Isiklik kasutusõigus annab Vee- ja kanalisatsioonitorustike valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid torustikke.
Andrese tee 7 (65301:001:1920)	Makisaka, Kännu, Vana-Kännu katastriüksused	Reaalservituut	Reaalservituut annab õiguse juurdepääsutee ning tehnovõrkude rajamiseks, hoolduseks ja kasutamiseks.
Andrese tee (65301:001:3305)	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat 0,4 kV maakaablit.
Andrese tee (65301:001:3305)	AS Elvso	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Isiklik kasutusõigus annab Vee- ja kanalisatsioonitorustike valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid torustikke.

4.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- Katastritoimingud, maasihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks Rae Vallavalitsuse korralduse alusel ning kinnistusraamatukanded.
- Tehnovõrkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;

- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks;
- Tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamine. Tagada, et detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi enne, kui on täidetud „detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks " Lepingu punktides 3.1. ja 3.2. sätestatud kohustused ning tehnovõrkudele ja teedele on kasutusload väljastatud;
- Hoonete ehituslubade väljastamine;
- Elamute ja abihoonete ehitus;
- Hoonetele kasutuslubade taotlemine.

Seletuskirja koostaja: Janika Jürgenson 21.08.2017