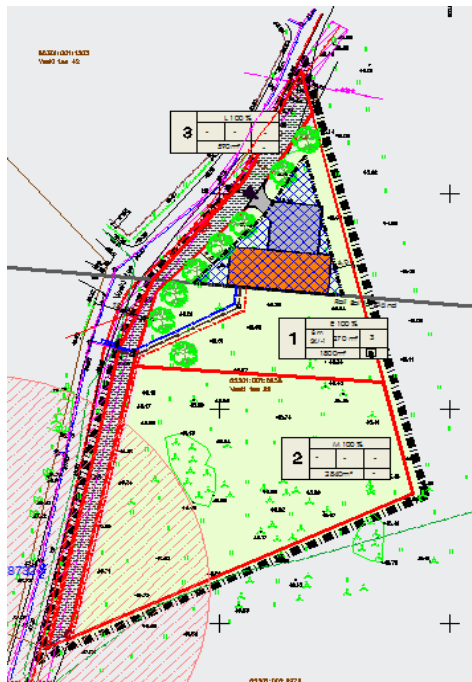


**Harjumaa, Rae vald, Assaku alevik
VESKI TEE 29 KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik
Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Ats Tagapere,
tagapereats@gmail.com
tel: 5552 1581

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
MTR reg.nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger
tel: 5615 3989

PROJEKTIJUHT: Arno Anton
arno@opt.ee
tel: 56 983 389

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	4
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	4
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	4
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	4
3.5. Olemasolev tehnovõrgud	4
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	4
3.7. Radoon	4
3.8. Kehtivad piirangud	5
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	5
4.1. Krundijaotus	5
4.2. Krundi ehitusõigus	5
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	5
4.4. Piirded	6
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	6
4.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine	6
4.8. Servituutide vajaduse määramine	7
4.9. Tehnovõrkude lahendus	7
4.10. Vee- ja reoveekanaliseerimisvarustus	7
4.11. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	7
4.12. Tuletõrjeveevarustus	8
4.13. Elektrivarustus	8
4.14. Telekommunikatsioonivarustus	8
4.15. Soojavarustus	8
4.16. Planeeringuala tehnilised näitajad	8
5. KESKKONNAKAITSE TINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	8
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	9
7. MUINSUSKAITSELISED TINGIMUSED	9
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	10

III LISAD

IV JOONISED

1. Asendiskeem	AS-01	M 1:1000
2. Tugiplaan	AS-02	M 1:1000
3. Ruumilise keskkonna analüüs	AS-03	M 1:~
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:500
5. Tehnovõrkude koondplaan	AS-05	M 1:500

V KOOSKÕLASTUSTE TABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA

II SELETUSKIRI

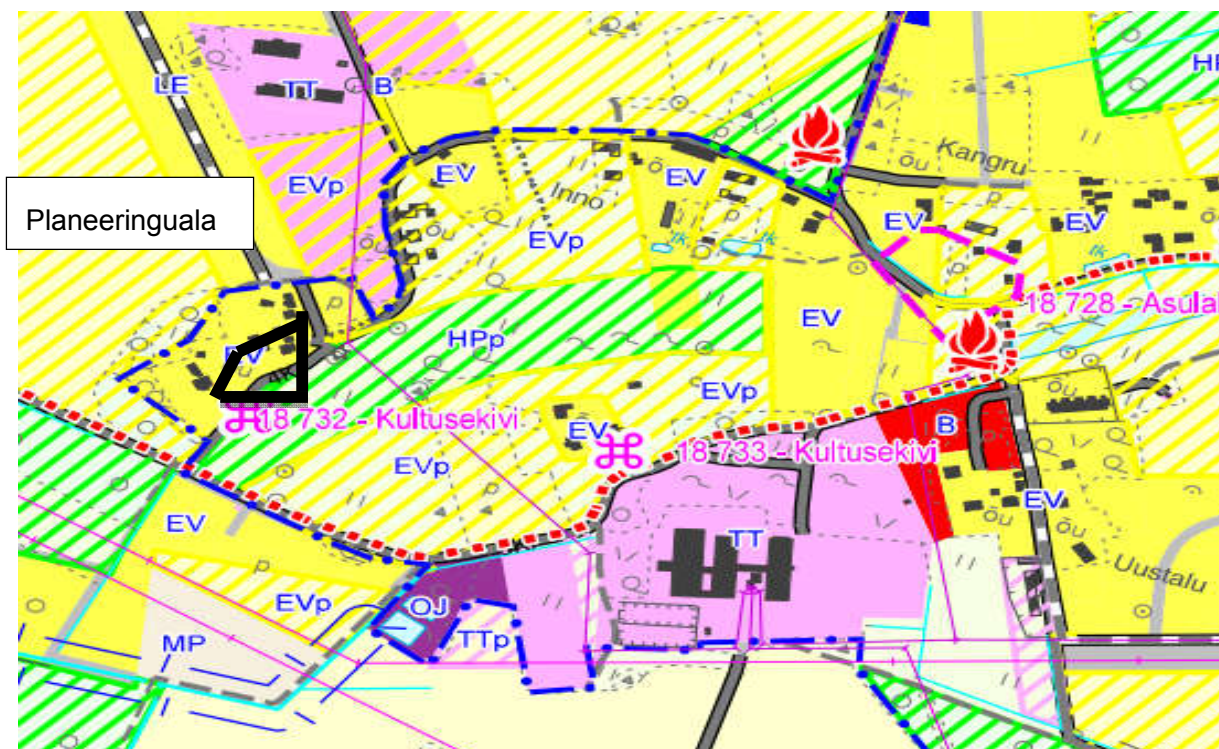
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 20.05.2013);
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016);
- Rae vall ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017–2028;
- Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009);
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbelisest kinnistust välja üks elamumaa sihtotstarbeline kinnistu, üks transpordimaa kinnistu Veski tee laienduse eesmärgil ning ülejäänud osal säilitada maatulundusmaa sihtotstarve, seada elamumaa krundile ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi planeeritava ala juhtotstarbeks on määratud haljasala ja parkmetsamaa. Planeeritava ala naaberkinnistutel on olemasolevad ning perspektiivsed elamumaa juhtotstarbega alad.



Rae valla üldplaneeringu kaardi väljavõte

Üldplaneeringu järgne maakasutuse lahendus on planeeritava kinnistu omaniku suhtes liialt omandit kitsendav ning piirav, detailplaneeringuga täpsustakse üldplaneeringujärgset maakasutust. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 1 on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Planeeritaval alal säilitatakse valdava enamuses kinnistu senine sihtotstarve ning sinna ehitusõigust ei määrata.

Ühe elamumaa krundi moodustamist ei saa lugeda oluliseks või ulatuslikuks muutmiseks.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Assaku aleviku läänepoolses osas Karja tee läheduses, Veski tee L12 ääres. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad valdavalt erineva suurusega ja sihtotstarbega kinnistud. Juurdepääs on lahendatud avalikult kasutatavalt Veski teelt. Põhja- ja lõunasuunaliselt paikneb planeeringuala piki Veski teed.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Veski tee 29 – (Maa-ameti andmetel 20.04.2018)

- katastriüksuse tunnus 65301:001:0258;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu pindala: 5230 m².

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Kinnistul ei paikne hoonestust ega rajatisi.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritav ala asub olemasolevate ja perspektiivsete väikeelamute alal.

Põhja- ja lõunasuunal paikneb planeeringuala piki Veski tee L12 (65301:001:3205). Teiselpool teed paiknevad Veski tee 44 (65301:001:2259) ja Veski tee 42 (65301:001:1303) elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Kirde-kagusuunal paiknevad Veski tee 25a (65301:001:3030) ja Veski tee 31 (65301:001:2972) maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringu alale toimub avalikult kasutatavalt asfaltkattega Veski tee L 12 alalt.

3.5. Olemasolev tehnovõrgud

Planeeringualal puuduvad tehnovõrgud. Kinnistuga piirneva Veski tee ääres paiknevad maakaabel ja sidekanalisatsioon, vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on looduslik rohumaa. Kõrghaljastus maa-alal puudub.

3.7. Radoon

Radoonitase (30–50 kBq/m³) krundil on vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2009 normaalsel tasemel. Vt http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf.

Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

- tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus);
- tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
- tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;

- tagada vajadusel täiendav põrandaaluste ventileerimine.
- Detailed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel.

3.8. Kehtivad piirangud

- kinnismälestise Lohukivi (reg nr 18732) kaitsevöönd 50 meetrit (maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates). Kivi paikneb looduses erinevas kohas kui maa-ameti kaardil on näha;
- Veski tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m;
- elektripaigaldise kaitsevöönd 2 meetrit;
- sidepaigaldise kaitsevöönd 2 meetrit;
- Rail Baltic raudtee trassikoridor, 150 m trassikoridori teljest.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagamine, sh üheks elamumaa, üheks maatulundusmaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Planeeringualal säilib osaliselt senine sihtotstarve ehk maatulundusmaa. Ühele krundile antakse ehitusõigus elamu ja 2 abihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks.

4.2. Krundi ehitusõigus

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse ühele krundile ehitusõigus, sihtotstarve, hoonete korruselisisus ning hoonete alune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Abihoonetele on määratud lisa hoonestusala pos 1 lõunapoolsesse ossa.

Ühele kinnistule on lubatud ehitada kuni kolm hoonet, so elamu ja kuni kaks abihoonet. Abihoonete maksimaalne ehitisealune pind 80,0 m². Lubatav elamu korruselisisus on kuni 2 korrust maa peal. Elamu suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, abihoonetel kuni 5 meetrit.

Krundi maksimaalseks täisehitusprotsendiks on 15% krundi suurusest.

Kruntide planeeritav ehitusõigus:

krunt pos. 1

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| • krundi suurus | 1800 m ² |
| • maakasutuse sihtotstarve | E 100% |
| • hoonete arv | 3 |
| • ehitisealune pind | 270 m ² |
| • korruselisisus | 2 |
| • kõrgus | elamul 8 m, abihoonel 5 m |
| • parkimiskohtade arv | 3 |

krunt pos. 2

- | | |
|---------------------------------|---------------------|
| • krundi suurus | 2840 m ² |
| • maakasutuse sihtotstarve | M 100% |
| • krundile ehitusõigust ei anta | |

krunt pos. 3

- | | |
|---------------------------------|--------------------|
| • krundi suurus | 590 m ² |
| • maakasutuse sihtotstarve | L 100% |
| • krundile ehitusõigust ei anta | |

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae valla arhitektiga;

- krundil võib paikneda kuni kolm hoonet – elamu ja kaks abihoonet;
- abihoonete maksimaalne ehitisealune pind 80 m²;
- elamu suurim lubatud kõrgus on 8 m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust;
- hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5–1,0 meetrit kõrgemal,
- hoone ehitusala on määratud krundi piiridest minimaalselt nelja meetri kaugusele. Ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui neli meetrit, tuleb sõlmida naabriga vastav kokkulepe;
- viimistlusmaterjalide valikus kasutada looduslikke materjale, laudist, tellist, looduslikku kivi ja krohvipinda. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Värvilahenduses eelistada sooje värvitoone. Katsekattematerjalina värviks kasutada tumedat tooni (must, tumehall, tumepruun, tumepunane);
- kruntide vahel võib olla võrkaed, lubatud kõrgus kuni 1,5 meetrit; väravad ei tohi avaneda tänava poole;
- piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga.

4.4. Piirded

Krundi piire ei ole kohustuslik. Piirete rajamisel lahendada teepoolse piirded lähtuvalt hoonete kompleksi arhitektuurist. Kruntide vahel võib olla võrkkaed. Piirde maksimaalne kõrgus 1,5 m. Väravad ei tohi avaneda teele.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs kohalikule Veski teele on planeeritud Karja teelt. Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega Veski teelt, mis on avalikult kasutatav. Juurdepääsuks planeeritavale kinnistule (pos 1) hakatakse kasutama Veski teed, kuhu on planeeritud üks uus mahasõit.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Parkimine lahendatakse omal kinnistul. Parkimisala on planeeritud krundi põhjapoolsesse ossa.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (22.05.2018 seisuga) planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Planeeritav ala on looduslik rohumaa ja kõrghaljastust krundil ei kasva. Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hoone projekti asendiplaanil. Haljastuse osakaal krundi iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m. Veski tee äärde on ette on planeeritud kõrgekasvuliste puude allee.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

4.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitus korraldada vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjentavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid peavad asuma

naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel. Lähemale kui 3 m naaberkinnistu piirist paigutatud konteineri paigaldamiseks on tarvilik naabri kooskõlastus.

4.8. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuala kitsendused

- kinnismälestise Lohukivi (reg.nr 18732) kaitsevöönd 50 meetrit (maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates). Kivi paikneb looduses erinevas kohas kui maa-ameti kaardil on näha;
- Veski tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m;
- elektripaigaldise kaitsevöönd 2 meetrit;
- sidepaigaldise kaitsevöönd 2 meetrit;
- Rail Baltic raudtee trassikoridor, 150 m trassikoridori teljest.

Planeeritavate tehnovõrkude servituudi ala:

- Veetrassile ja kanalisatsioonitrassile kaitsevöönd 2 m laiuselt trassi teljest mõlemale poole alates ühenduspunktist kuni tarbija liitumispunktist 2 m ulatuses:
 - ✓ servituudi seadmise vajadusega 4,9 m laiuselt ja 3,7 m ulatuses pos nr 3;
 - ✓ servituudi seadmise vajadusega 4,9 m laiuselt ja 1,0 m ulatuses pos nr 1.

4.9. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Kõikide projekteerimistööde aluseks võtta Rae valla asulate ÜVK arengukava, seal toodud torustike ja pumplatele antud parameetrid ja ühendusi teiste süsteemidaga.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude täpne lahendus antakse koos hoonete ehitusprojektiga

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS-05.

4.10. Vee- ja reoveekanalisisatsioonivarustus

Vee- ja kanalisatsioonitorustikud paiknevad Veski teel. Elamumaa sihtotstarbega krundi (pos 1) lahendatakse olemasolevate liitumispunktide baasil.

Vastavalt AS ELVESO poolt väljastatud tehnilistele tingimustele VK-TT021 on antud ala varustamine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga planeeritud olemasolevatest ühenduspunktidest, veetorustikuga punktist V-1 ja kanalisatsioonitorustikuga punktist K-1. Kinnistu liitumispunktid on planeeritud 1m kinnistu piirist haljasalale.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 0,4 m³/d, 12,0 m³/d kuus.

Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

4.11. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Detailplaneeringu ala on tasase reljeefiga, kõrgused jäävad vahemikku 45.26–46.73 meetrit. Vajadusel tasandatakse maapinda. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Planeeringualalt lahendada hoonete ehitusprojektide koostamisel sademe- ja drenaaži vee ärajuhtimine hoonete katustelt ja kõvakattega aladelt. Rohealadele valguv sadevesi immutada pinnasesse. Sademeveed immutatakse pinnasesse kinnistu piirides. Vältida tuleb vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistule.

Sademevete juhtimine ühiskanalisatsiooni peab olema välistatud.

Vertikaalplaneeringu täpne lahendus antakse hoone ehitusprojekti staadiumis

4.12. Tuletõrjerveevarustus

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Olemasolev tuletõrjerveehüdrant paikneb Veski teel, planeeritud krundi (pos 1) sissesõidutee juures. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on määratud TP-3. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 meetrit, tuleb sõlmida naabriga kokkulepe ja järgida tuletõkkeseksioonide moodustamise nõudeid. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonetusala.

4.13. Elektrivarustus

Kinnistul puudub elektrivarustus. Liitumine lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 308684.

Veski tee 29 pos 1 elektrienergiaga varustamine on ette nähtud 3×25 A ehitatavast liitumiskilbist 0.4 kV õhuliini olemasoleval mastist.

Elektrivarustusega seonduvad tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

4.14. Telekommunikatsioonivarustus

Sidega varustamise tagamiseks on erinevaid alternatiivseid lahendusi. Omanikud saavad iseseisvalt valida, millise võrgu ühendust soovitakse kasutada.

4.15. Soojavarustus

Käesolev planeering kütteliigi või kütte tehnilise lahenduse valikul piiranguid ei sea.

Hoonete soojavarustus lahendatakse koos hoone projektiga. Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa, maakütet.

4.16. Planeeringuala tehnilised näitajad

- | | |
|-----------------------------------|---------|
| • planeeringuala suurus | 5230 m² |
| • kruntide arv planeeritaval alal | 3 |
| • elamumaa | 34% |
| • maatulundusmaa | 54% |
| • transpordimaa | 12% |

5. KESKKONNAKAITSE TINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Planeeringuala paikneb vastavalt üldplaneeringu kaardile perspektiivsel haljasala ja parkmetsa maal.

Alale on ettenähtud planeerida ühe krundi osas kaks hoonet. Planeeringualal säilib senine juhtotstarve ehk maatulundusmaa ja lisandub elamumaa ja transpordimaa sihtotstarve. Kahe väiksemahulise hoone rajamine alale ei suurenda negatiivset mõju ümbritsevale looduskeskkonnale.

Piirkonnale avaldab mõju Tallinna lennuväljalt ning Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt tulenev müra ning Ülemiste järve valgadal asumisest tulenev kõrgendatud tähelepanu ja heitvete kanaliseerimise nõuetele.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastust, jäätmete, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik

ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnaangut.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Välistatud on suurõnnetuse ohuga ettevõtte, keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub 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. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid.

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:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- kasutada vastupidavaid materjale

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

7. MUINSUSKAITSELISED TINGIMUSED

Veski tee 29 kinnistu asub (topo-geodeetilise alusplaani kohaselt) arheoloogiamälestise kultusekivi (registri nr 18732) kaitsevööndis, vaata lisainfo kultuurimälestiste riiklik register, <http://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=18732>.

Objekt on mälestiseks tunnistatud kultuuriministri 27.07.1998 määrusega nr 20 „Kultuurimälestiseks tunnistamine” (RTL 1998, 259/260, 1059). Seaduse kohaselt on mälestise kaitsevöönd 50 meetri laiune maa-ala mälestise piirist arvates (Muinsuskaitseseadus § 25 lg 3). Mälestise välimise kontuuri ja kaitsevööndi ulatus on nähtav Maa-ameti kaardil kultuurimälestiste kihil. Looduses paikneb kivi teises asukohas.

Enne ehitustööde algust tuleb omanikul taotleda Muinsuskaitseametist väikesemahuliste tööde luba. Luba väljastatakse pärast arheoloogilise uuringu loa väljastamist arheoloogile. Mälestiste ja kaitsevööndi välisel alal tuleb pinnasetöodel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja

arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 443) on leiu, arheoloogilise kultuurikihi, sh inimese luud, ilmnemisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.

Mälestise olemusest lähtuvalt (kultusekivi) ei ole põhjust seada muinsuskaitse eritingimusi vaatesektoritele, ehitusjoonele, hoonestuse kõrgusele, krundi täisehitusprotsendile, ehitusmahtudele, välise viimistluse materjalidele, katusekujule ja piiretele või määratleda ehituskeelualasid.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Maaüksuse jagamine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutusele;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega.
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks.
- ehitusloa väljastamine detailplaneeringuga ettenähtud ehitatud hoone kasutamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele kasutusloa taotlusi ega alustata hoone kasutamist enne, kui krunte teenindav taristu on saanud kasutusloa.

Seletuskirja koostas:

Ive Punger

Optimal Projekt OÜ

24.09.2018. a