

KEVADE KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Töö nr. 17-005

ASUKOHT: HARJUMAA, RAE VALD,
SUURESTA KÜLA
KATASTRI NR: 65303:003:0156

TELLIJA: RAE VALLAVALITSUS
Reg nr: 75026106
Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald,
75301 Harjumaa
Tel: +372 605 6750
info@rae.ee

HUVITATUD ISIKUD: VIVIKA MAALDER, MAIT MAALDER
Väike tn 3-12, Vaida alevik, Rae vald
75302 Harjumaa
TEL. +372 53 497 008
vivika.maalder@gmail.com; mait.maalder@gmail.com

OMANIKUD: VIVIKA MAALDER, MAIT MAALDER

PROJEKTEERIJA: EELPROJEKT OÜ
Aia tee 13
12112 Tallinn
Tel +372 52 36 553

KOOSTAS: ÜLLE HILEP
Tel. + 372 52 36 553
ylle@eelprojekt.ee

KONTROLLIS: ANU KUNINGAS
Volitatud arhitekt 7

SISUKORD

I. SELETUSKIRI

1.	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	2
2.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.	PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS	4
4.	PLANEERIMISLAHENDUS	5
4.1.	Kruntide moodustamine	5
4.2.	Ehitusõiguse määramine	5
4.3.	Arhitektuursed tingimused	6
4.4.	Liikluskorraldus ja parkimine	6
4.5.	Vertikaalplaneerimine	6
4.6.	Haljastus	6
4.7.	Tuleohutusnõuded	7
4.8.	Servituutide vajadused ja kitsendused	7
4.9.	Tehnovõrgud	7
4.9.1.	Veevarustus	7
4.9.2.	Reoveekanaliseerimine	8
4.9.3.	Sademevesi	8
4.9.4.	Elektrivarustus	9
4.9.5.	Soojavarustus	9
5.	KESKKONNAKAITSE. HEAKORD	9
5.1.	Keskkonnakaitse abinõud	9
5.2.	Olmejäätmed	10
5.3.	Avariilukorrad ja nende vältimise meetmed	10
5.4.	Keskkonnalubade taotlemise vajadus	10
5.5.	Välismüra	11
5.6.	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	11
6.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	12

II. LISAD

LISA 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu seletuskirjast

LISA 2. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused

III. JOONISED

1)	Situatsiooniskeem	
2)	Kontaktvööndi analüüs	
3)	Väljavõte üldplaneeringust	
4)	Tugijoonis	M 1:500
5)	Põhijoonis	M 1:500
6)	3D visualiseering	

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kevade MÜ maaüksuse jagamine üheks elumumaa ja üheks maatulundusmaa krundiks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamu püstitamiseks, juurdepääsude, tehnovõrkudega varustamise ja haljastuse lahendamiseks.

Detailplaneering on koostatud kinnistu omanike tellimisel.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Koostamise alused ja lähtematerjalid:

- Planeerimisseadus;
- 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”;
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462, OÜ Urban Mark, OÜ Hendrikson&Co);
- OÜ Gemerk poolt 12.04.2015 koostatud digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr TT-1204/15;

Menetlusedokumendid:

- Rae Vallavalitsuse 26.09.2017 kiri nr 6-1/9135-1 "Suuresta küla Kevade kinnistu detailplaneeringust”;
- Rae Vallavalitsuse 28.11.2017 kiri nr 6-1/10911-1 „Suuresta küla Kevade kinnistu detailplaneeringust”;
- Rae valla, huvitatud isikute ja detailplaneeringu koostaja poolt 08.02.2018 jõustunud „Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase Taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks”;
- Rae Vallavalitsuse 10.04.2018 korraldus nr 482 „Suuresta küla Kevade kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine”;
- Detailplaneeringu algatamise teadaanne valla lehes Rae Sõnumid, mai 2018;
- Rae Vallavalitsuse 25.06.2019 korraldus nr 797 „Suuresta küla Kevade kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine”.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Harjumaal, Rae vallas, Suuresta külas. Kevade kinnistu suurus on 10454m², katastritunnus **65303:003:0156**, sihtotstarve – maatulundusmaa 100%, millest 5916m² on haritav maa, 2394m² metsamaa ja 2144m² muu maa.

Kinnistu on ristküliku-kujuline, pikema teljega kirde-edela suunal. Juurdepääsutee on kohalik asfaltkattega Golfi tee, mis kulgeb piki kinnistu kirdekülge.

Planeeritava ala reljeef on üldises mahus tasane, ühtlase langusega edela suunas, üldised absoluutkõrgused jäävad 44,6-45,7m vahele, millele lisaks on edelapoolses metsaga kaetud osas kõrgem pinnasevall kõrgusega kuni 1,6m. Hoonestust ei ole. Kinnistul asub mittekasutatav ummistunud maaparanduskaev ja kivimüür.

Kevade kinnistul kehtivad järgmised piirangud:

- elektripaigaldise kaitsevöönd - K215824413, Vaida II:ARU elektriõhuliin 1-20kV (keskpingeliin), kaitsevöönd 10+10m - Elektrilevi OÜ;
- kohaliku tee kaitsevöönd - 20m tee servast.

Planeeringuala piirinaabrid on:

Kirdes: Golfi tee L5, 65303:003:0772, transpordimaa 100%;

Kagus: Suve, 65303:003:0772, maatulundusmaa 100%;

Edelas: Niine, 65303:003:0102, maatulundusmaa 100% ;

Loodes: Suur-Lillemäe 65303:003:0699, maatulundusmaa 100%;

Selma 65303:003:0699, maatulundusmaa 100%.

Vaade planeeringualale Golfi teelt:



3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala osaliselt planeeritava elamumaa sihtotstarbega alal ning osaliselt planeeritava haljasala ja parkmetsa maal, planeeringuala on ümbritsetud planeeritava elamumaa ning haljasala ja parkmetsa maaga. Planeeritavat elamumaad loetakse tiheasustusalaks. Suuresta külas on moodustatavate elamumaade krundi pindala lubatud minimaalselt 2000m².

Teisel pool Golfi teed on Suuresta golfikeskus. Lähipiirkonna planeeringutest on antud ülevaade joonisel 2 "Kontakvööndi analüüs".

Planeeritavat ala teenindavad infrastruktuurid - kool, kauplused jmt paiknevad ca 2km kaugusel Vaida aleviku keskuses. Lähim bussipeatus asub Tallinn-Tartu mnt ääres, planeeringualast 1,6km kaugusel.

Golfi tee liiklussagedus on väike, planeeritava alaga piirneval lõigul on kiiruspiiranguks 50km/h, veoautode läbisõit keelatud. Kehtiva üldplaneeringu järgi on piki Golfi tee vastaskülge planeeritud perspektiivne kergliiklustee.

Rae valla üldplaneeringu nõuded moodustatavatele elamumaadele Suuresta külas on antud Lisas 1 "Väljavõte Rae valla üldplaneeringust".

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Kruntide moodustamine

Planeeringuga nähakse ette maatulundusmaa jagamine 2-ks: üks elamumaa sihtotstarbega ja üks maatulundusmaa sihtotstarbega krunt.

Piki Golfi tee külge on planeeritud 7m laiune servituudiala perspektiivseks Golfi tee laienduseks.

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

Tabel 1. Andmed kruntide moodustamiseks:

Krundi pos	Krundi planeeritav suurus m ²	Krundi planeeritav sihtotstarve (vastavalt detailplaneeringu liigile)*	Moodustatakse kinnistutest	Maa senine otstarve (kataster)
1	3 050	EP 100%	65303:003:0156	M 100%
2	7 404	M 100%	65303:003:0156	M 100%

*EP - üksikelamumaa; M - maatulundusmaa

4.2. Ehitusõiguse määramine

Moodustatava elamukrundi ehitusõigus:

- 1) ehitiste lubatud kasutamise otstarbed* – 10111 (ühepereelamu) ja 12744 (elamu, talu, vms abihoone);
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil – 1 ühepereelamu ja kuni 3 abihoonet;
- 3) krundi täisehitus% - 15;
- 4) elamu suurim lubatud korruselisus – 2 korrust;
- 5) elamu suurim lubatud kõrgus – 9m;
- 6) elamu absoluutkõrgus +0,00 = +45,72 BK77 (= +45,95 EH2000);
- 7) abihoonete suurim lubatud korruselisus - 1;
- 8) abihoonete suurim lubatud kõrgus - 6m;
- 9) abihoonete arv - kuni 3 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 100m²;
- 10) haljastus - krundi iga 300m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m;
- 11) parkimiskohtade arv – 2;
- 12) tulepüsisivusklass – minimaalselt TP-3.

* Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrus nr 51 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.

Kruntide ehitusõigus on graafiliselt näidatud planeeringu põhijoonisel (Joonis 5).

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

4.3. Arhitektuursed tingimused

- 1) põhihoonel peab olema kahe-või ühepoolne viilkatus, katusekalle 20-45°, väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoonete katused;
- 2) viimistlusmaterjalid – peamine viimistlusmaterjal puit, millega võib kombineerida kivi, krohvi või tellist. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane);
- 3) abihoone ja piirded peavad arhitektuurselt elamuga haakuma;
- 4) piirded – Golfi tee küljel puidust lattaed max kõrgusega 1,5m, kinnistute vahel võib olla võrkpiire;
- 5) Elamu eskiisprojekt kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.4. Liikluskorraldus ja parkimine

Planeeringuala piirneb edelaküljes olemasoleva teega - Golfi tee, millele tuleb välja ehitada uus mahasõit. Parkimine on lahendatud omal krundil - vähemalt 2 kohta elamukrundi kohta. Juurdepääs maatulundusmaa krundile on tagatud üle elamumaa.

4.5. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava elamukrundi vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti koosseisus. Elamu $+0,00 = +45,72$ BK77 ($+45,95$ EH2000). Hoonetealust pinda võib sajuvete paremaks juhtimiseks tõsta kuni 0,5m.

4.6. Haljastus

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule peab elamukrundi iga 300m² kohta olema vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m. Piki Golfi teed on samaliigilised lehtpuud planeeritud ühes ravis, moodustades allee. Planeeringualal asuv olemasolev kõrghaljastus säilitatakse või asendatakse vastavalt Rae valla raieloa andmise korrale, võsastunud puid-põõsaid võib välja puhastada. Kõrghaljastuse täpsem paiknemine lahendada hoonete ehitusprojekti staadiumis. Metsaga kaetud territoorium kavandada parkmetsaks.

4.7. Tuleohutusnõuded

Hoonete tulepüsivuse nõuded peavad vastama Siseministri 30.03.2017.a. määrusele nr. 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP-3. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on vähem kui 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Päästemeeskonna juurdepääsutee laius on 4m (näidatud Põhijoonisel). Tuletõrje veevarustus on tagatud tuletõrje veevõtukohast Golfi tee ääres kinnistust ca 1 km kaugusel, hüdrant nr 504 (näidatud Situatsiooniskeemil).

4.8. Servituutide vajadused ja kitsendused

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on graafiliselt kajastatud põhijoonisel.

Pos 1

- Kohaliku tee kaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja teljest;
- Planeeritava puurkaevu sanitaarkaitseala raadiusega 10 m;
- Tee laienduse servituudi vajadus Golfi tee omaniku kasuks;
- Juurdepääsu servituudi vajadus pos 2 kasuks.

Pos 2

- Elektripaigaldise kaitsevöönd 10+10 m liini teljest;
- Haljasala ja parkmetsa maa;
- Tee laienduse servituudi vajadus Golfi tee omaniku kasuks;
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 1+1 m kaabli teljest Pos 1 kasuks.

4.9. Tehnovõrgud

Planeeritavale alale ei ulatu ühisveevõrgu- ega kanalisatsioonitrasse. Juhul, kui piirkonda ehitatakse ühistrassid, on omanikud kohustatud lokaalsed lahendused likvideerima ning ühinema ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemiga. Tsentraalsete ühisvee- ja kanalisatsioonitorustike valmimisel peab liitumine toimuma 12 kuu jooksul alate torustike valmimisest.

4.9.1. Veevarustus

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

Planeeritava puurkaevu ümber kehtib sanitaarkaitseala 10m raadiuses, imbväljak peab paiknema vähemalt 60m kaugusel puurkaevust. Puurkaevu asukoht kooskõlastada Rae Vallavalitsusega, seejärel tellida puurkaevu projekt ja rajamine vastavat hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba

omavalt isikult. Kaevu projekt esitatakse Rae Vallavalitsusele, kes kooskõlastab projekti Keskkonnaametiga ning väljastab kirjaliku nõusoleku või ehitusloa.

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.1996 määrusele nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks” kehtivad puurkaevu sanitaarkaitsealas järgmised nõuded:

1. Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).
2. Puurkaevu suudme manteltoru ots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale. Üldjuhul ei ole soovitatav rajada puurkaevu suudme ümber šurfi. Šurfi rajamine tuleb põhjendada veehaarde projektis. Rajatavate või olemasolevate šurfide seinad ja põhi peavad olema vettpidavad ja manteltoru ots peab ulatuma vähemalt 15 cm kõrgemale pinnasevee maksimaalsest tasemest.
3. Kaevu suue peab olema veekaitse eesmärgil suletud.
4. Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja).

4.9.2. Reoveekanaliseerimine

Kanaliseeritav heitvee arvestuslik vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on maksimaalselt 3×70 l/d = 0,21 m³/d kinnistu kohta. Kanalisatsioon on planeeritud lokaalsena 10 m³ kogumismahuti baasil. Mahuti soovituslik asukoht on sissesõidutee kõrval, vähemalt 5 m kaugusel hoonest (näidatud Põhijoonisel). Planeeritud kanalisatsiooni väljaviikude ja mahuti asukohad täpsustatakse ehitusprojekti mahus. Omanikul sõlmida reovee väljaveo leping vastavat teenust pakkuva ettevõtjaga.

4.9.3. Sademevesi

Planeeritud elamumaa kinnistu lubatud maksimaalne ehitisealune pind jääb kuni 15% krundi planeeritavast suuruselt. Seda arvestades ei ole vaja kinnistutele eraldi sademeveekanaliseerimise rajada. Hoonete katustelt ja kõvakatttega platsidelt juhitakse sademeveed haljasalale, kus need immutatakse pinnasesse. Sademevee juhtimine olmekanaliseerimistorustikku on keelatud. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealad, viibetiike, vihmaaegasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee

reostumist. Katustelt ärajuhitud sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine. Sademevee ja drenaažvee juhtimine naaberkinnistule on keelatud.

4.9.4. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 306164 on elektrivõrguga liitumine planeeritud liitumiskilbis Kevade kinnistu põhjanurgas. Elamu elektritarve on planeeritud 3x16A. Planeeringus on näidatud elamu varustamiseks planeeritav kaabelliini kulgemine läbi maatulundusmaa elamumaa krundini ning vastav servituudi ala. Maakaabli täpne paiknemine täpsustatakse ehitusprojekti.

Tööjoonised koostatakse täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

4.9.5. Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud individuaalküttena, energiallikaks võib olla tahkekütus (puit, puidupelletid) või elekter. Viimast pole soovitatav kasutada siiski mitte otse, vaid soojusvahetuspumpade energiallikana (maaküte, õhksoojuspumbad vmt). Soovitatav on kasutada ka passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (hoone akende orienteerimine lõunasse, päikesepatareid või -kollektorid). Kütteõli ja kivisöe kasutamine planeeritud hoonete kütmiseks on keelatud, et tagada keskkonna säästlikku kasutamist.

5. KESKKONNAKAITSE. HEAKORD

5.1. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist, kavandatud tegevus ei avalda keskkonnale olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara ning ei riku miljööd.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse andmebaasi kohaselt (seisuga 15.11.2019) ja Maa-Ameti avalike kaardirakenduste andmetel kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada, planeeringualal ega lähiümbruses ei paikne.

Samuti ei paikne planeeringualal ega kontaktvööndis veekogusid.

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal. Planeeringuga kavandatud üksiklamu koos abihoonetega ei tekita põhjavette ulatuvat reostust. Puurkaevu ümbritseb 10m ulatuses sanitaarkaitsetsoon. Omapuhastid ei ole lubatud. Samuti on kinnistu omanikul kohustus liituda

ühisveevärgi –ja reoveekanaliseerimisega, kui need piirkonnas välja ehitatakse. Sademevee käitlemise soovitused on kirjeldatud p.4.8.3.

Lähtudes Harjumaa pinnase radooniriski kaardist on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (10-30 kBq/m³) ja seega ei ole uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel vaja arvestada radooniprobleemidega.

Kavandatava tegevusega olulisi keskkonnamõjusid ei kaasne:

- Planeeritav tegevus ei oma mõju registrisse võetud loodusvaradele.
- Ette on nähtud olemasoleva haljastuse võimalikult maksimaalne säilitamine.
- Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kasutada võimalusel kohapeal või suunata uuesti kasutusse, ülejäänud läheb utiliseerimisele. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete kogused määrata ehitusprojektidega.
- Hoonete kasutamisel tekivad eeldatavalt põhiliselt pakendijäätmed, vanapaber ja olmejäätmed. Oluline mõju puudub.
- Valgusreostuse vältimist jälgida ehitusprojektide koostamisel.
- Soojuse, kiirguse ja lõhna reostust ette ei ole näha.

5.2. Olmejäätmed

Olmejäätmed koguda sorteeritult prügikastidesse ja –konteineritesse ning korraldada nende regulaarne tühjendamine kehtivat jäätmeluba omava ettevõtte poolt vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteinerite soovituslik asukoht on näidatud Põhijoonisel. Kui konteiner asub lähemal kui 3m naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus.

5.3. Avariolukorrad ja nende vältimise meetmed

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei nähta. Oht inimese tervisele võib avalduda hoone rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

5.4. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Planeeringu elluviimiseks on vaja vee erikasutusluba. Vastavalt Veeseadusele § 8 tuleb taotleda vee erikasutusluba, kui võetakse põhjavett rohkem kui 5 m³ ööpäevas.

Muude keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada, kuid võib esineda järgmistel juhtudel:

Maapõuaseaduse § 60 lg 1 ja 3 alusel on nõutav Keskkonnaameti nõusolek, kui ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustööl üle jäävat kaevist soovitakse võõrandada ja kasutada väljaspool kinnisasja.

5.5. Välismüra

Planeeritaval alal ei ületa välismüra Sotsiaalministri 4.03.2002 määrusega nr 42 kinnitatud „Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” taotlustaseme arvsuurust elamualal (II kategooria) päeval 55dB ja öösel 45dB. Arvestades piirkonna arengut tõuseb Golfi teel tulevikus liiklussagedus, seetõttu on hooned on maanteest kaugemale planeeritud. Hoonete projekteerimisel juhinduda standardist EVS 842:2003 "Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

5.6. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riske vähendavad abinõud:

Korrashoid – korras hoitud ala paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve, seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda.

Nähtavus ja vaateväli – tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas ning võimalikke peidupaiku. Hea vaateväli hoonete akendest aedadesse vähendab salajasi vargusi. Vajalik on piisav välisvalgustus, mis lahendada hoonete projekteerimise etapis.

Juurdepääsud – konkreetsed ja selgesti eristuvad juurdepääsud loovad selge arusaama, kus algab mitteavalik ala ja hoiavad alaga mitteseotud isikud eemal.

Materjalid - vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine hoiab ehitised vandaalikindlad pikemat aega kui mittekvaliteetsed materjalid.

Naabrivalve – kui piirkonnas elavad inimesed on omavahel tuttavad, saab alal tagada tõhusa naabrivalve.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks hoonestusalale uute hoonete ehitusprojektide koostamiseks. Ehitusõigus realiseeritakse kinnistu omanike poolt nende tahte kohaselt. Krundisistest tehnovõrkude väljaehitamine, kruntide hoonestamine ja heakorrastamine toimub omanike kulul.

Peale käesoleva planeeringu kehtestamist teostatakse planeering vastavalt järgmisele kavale:

- 1) planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine;
- 2) vajalike servituutide seadmine;
- 3) tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- 4) ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- 5) uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- 6) moodustatud elamumaa krundile ehituslubade väljastamine.

Koostas: _____
Ülle Hilep

Huivatud isikud: _____
Vivika Maalder Mait Maalder