

Harjumaa, Rae vald, Patika küla
**KÜNKAORU KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik
Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Gerli Kivistik
gerli.kivistik@tamro.com

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

ARHITEKT: Ive Pungner
ivepungner@gmail.com

PROJEKTIJUHT: Arno Anton
+372 56 983 389
arno@opt.ee

PLANEERINGU KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule.....	4
2.2. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	5
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	5
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	6
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
3.5. Olemasolev tehovarustus.....	6
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.....	6
3.7. Kehtivad piirangud	6
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	6
4.1. Krundijaotus	7
4.2. Krundi ehitusõigus.....	7
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
4.3.1. Kuni 20 m ² ja kuni 5 m kõrged hooned	7
4.4. Piirded ja nähtavuskolmnurgad	8
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
4.6.1. Nõuded ehitusprojektile.....	8
4.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine	9
4.7.1. Nõuded ehitusprojektile.....	9
4.8. Tuleohutusnõuded	9
4.9. Servituutide vajaduse määramine	9
4.10. Tehnovõrkude lahendus.....	10
4.10.1. Veevarustus	10
4.10.2. Tuletõrjevarustus.....	10
4.10.3. Reoveekanaliseerimine	10
4.10.4. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	10
4.10.5. Elektrivarustus	11
4.10.6. Tänavavalgustus	11
4.10.7. Telekommunikatsioonivarustus	11
4.10.8. Soojustus	11
4.11. Planeeringuala tehnilised näitajad	11
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	12
5.1. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus.....	12
5.2. Keskkonnalubade taotlemise vajadus	12
5.3. Müras ja vibratsioon.....	13
5.4. Põhjavee kaitse.....	13
5.5. Radoon	14
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	14

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	14
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	15

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 12.06.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr 352155.

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 30.05.2020, töö nr M150520.

IV JOONISED

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1:~
2. Kontaktvööndi analüüs	AS-02	M 1:~
3. Tugiplaan	AS-03	M 1:500
4. Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan	AS-04	M 1:500

V KOOSKÕLASTUSTE TABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21.05.2013);
- Rae valla arengukava 2016 – 2025;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- katastriüksuse plaan.

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

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Patika külas, jäädes 11114 Jüri-Vaida teest u 1,3 km ja 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teest u 1,5 km ning Tallinna linnast u 13 km kaugusele.

Planeeringuala jääb Patika küla põhjapoolsesse ossa ja ala ümbritsevad mitme hektarilised maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Planeeringualast läände jäävad mõningad elamumaa sihtotstarbega kinnistud, kuid seal puudub hoonestus ja välja on ehitamata sõiduteed. Detailplaneeringu ala kontaktvööndis paiknevad hooned planeeringuliselt maantee suhtes erinevatel kaugustel ning ühtset ehitusjoont ei ole välja kujunenud. Lähimad elamud jäävad planeeringualast edelasse. Piirkonnas asuvad üksikelaamud on 1 – 2-korruselised. Hoonestus on arhitektuuriselt mitmekesine ja ei moodustu ühtset arhitektuurset tervikut.

Planeeritavale alale on olemas juurdepääs. Planeeringuala piirneb idast Kautjala teega. Kautjala tee viib 11114 Jüri-Vaida maanteeeni. Riigi põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee jääb u 1,5 km kaugusele. Seega käsitletav ala on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

Lähim bussipeatus „Patika” jääb planeeringualast u 1,4 km kaugusele ning asub Jüri- Vaida tee ääres. Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Jüri alevikus, Tallinnas kui ka osaliselt Peetri alevikus. Samuti asub Jüri alevikus Jüri gümnaasium ja lasteaiaid.

Planeeringuala asub seega logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga.

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

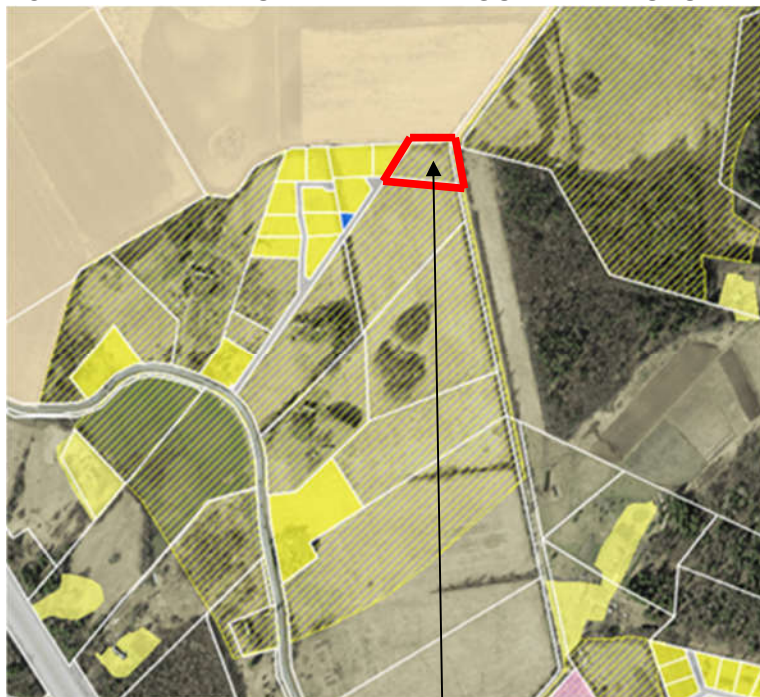
2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering, mille järgi asub maaüksus endise maaparandusobjekti alal, kus on elamute rajamine lubatud tingimusel, et maavaldaja ei takista oma tegevusega veevoolu maaparandussüsteemi ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatele. Samuti peab maavaldaja tagama maaparandussüsteemi toimimise ning vastamise maaparandusseaduses esitatud nõuetele.

Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaarti kohaselt asub planeeringuala perspektiivse elamumaa alal.

Käesolev detailplaneeringu lahendus ei takista ega kahjusta maa-alal olevat maaparandussüsteemi ning on vastavuses Rae valla üldplaneeringuga.

VÄLJAVÕTE RAE VALLA ÜLDPLANEERINGU MAAKASUTUSPLAANIST



PLANEERINGUALA



Elamumaa

2.2. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Kinnistu korrastamine ja sihtotstarbelisse kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Patika külas. Juurdepääs kinnistule on olemasolevalt Kautjala teelt. Ala on tasane, kerge tõusuga maaüksuse äärealadelt keskossa. Olemasolevate kraavide ääres põhjas ja idas kasvavad peamiselt lehtpuud.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Künkaoru (Maa-ameti andmetel 03.06.2020)

- Katastriüksuse tunnus: 65301:001:3936
- Maakasutuse sihtotsatarve: maatulundusmaa 100%
- Kinnistu pindala: 5000 m²

Planeeringualal ei paikne hooneid ega rajatisi.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Piksepeni	23,19 ha	65301:001:4515	Maatulundusmaa 100%
Kautjala tee L2	2,90 ha	65301:001:3759	Transpordimaa 100%
Põllumäe	20,55 ha	65303:001:0310	Maatulundusmaa 100%
Künkaveere	2,51 ha	65301:001:3935	Maatulundusmaa 100%
Jaki tee 9	2046 m ²	65303:001:0293	Elamumaa 100%

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Kinnistu piirneb idast Kautjala teega.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Kinnistul on olemas drenaažitorustik. Muu tehnovarustus maaüksusel puudub.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Suurem osa kinnistust moodustab haritav maa. Põhja- ja läänepoolt piirneb kiinistu kuivenduskraaviga. Kraavide ääres kasvab kõrghaljastust.

3.7. Kehtivad piirangud

Maa-alale kehtivad järgnevad piirangud:

Kautjala tee kaitsevöönd 20 meetrit

Vastavalt Teeseaduse (Tees) § 13 on tee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge 20 kuni 50 meetrit. Hoonete rajamine tänava kaitsevööndis on keelatud ning detailplaneeringuga on hoonete rajamine lubatud ainult hoonestusalasse, mis jääb tänava kaitsevööndist välja.

Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi ulatus

Vastavalt Maaeluministri 10.12.2018 määrusele nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord” valgala pindala alla kümne ruutkilomeetri, ulatub eesvoolu kaitsevöönd mõlemal kaldal 12 meetri kaugusele.

Maaparandusseaduse § 48 kohaselt peab hoiduma eesvoolu kaitsevööndis tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole ehitustegevust ette nähtud maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis. Hoonete rajamine on lubatud ainult hoonestusalasse, mis jääb välja maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndist.

Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd (VeeS)

Vastavalt Veeseaduse (VeeS) on kaitsevöönd peakraavidel ja maaparandussüsteemide avatud eesvooludel valgala alla kümne ruutkilomeetri üks meeter. Käesoleva detailplaneeringuga ei ole ehitustegevust ette nähtud maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis. Hoonete rajamine on lubatud ainult hoonestusalasse, mis jääb välja veekogu kalda kaitsevööndist.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

Planeeritud elamumaale antakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja kolme abihoonete ehitamiseks, ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04.

Ehitusõiguste määramisel on hoonestusala valitud selliselt, et krundile antud ehitusõigust oleks võimalik maksimaalselt kasutada ning jäetud võimalus hoonet paigutada mitmel viisil.

4.1. Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust Künkaoru, suurusega 5000 m². Planeeringu lahendusega olemasolevaid kinnistu piire ei muudeta. Muudetakse maakasutuse sihtotstarvet.

- Pos 1 krunt suurusega 5000 m², sihtotstarbega elamumaa.

4.2. Krundi ehitusõigus

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse krundile ehitusõigus, sihtotstarve, hoonete korruselisus ning hoonete alune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Maksimaalne lubatud ehitisealune pind tuleneb krundi suurusest.

Elamumaa kinnistule on lubatud ehitada kuni neli hoonet. Lubatav korruselisus on kuni 2 korrust maa peal. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9,0 meetrit. Abihoonete lubatav korruselisus on üks korrus maa peal. Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 6,0 meetrit.

Abihooneid ei ole lubatud ehitada hoonestusala piirist väljapoole.

Krunt pos 1

- | | |
|-----------------------------|---|
| • krundi suurus | 5000 m ² |
| • krundi sihtotstarve | elamumaa 100% |
| • hoonete arv | 1 põhihoone +3 abihoonet |
| • ehitisealune pind | 500 m ² , sh abihoonetel kokku kuni 100 m ² |
| • korruselisus | 2 põhihoonel, 1 abihoonetel |
| • kõrgus | 9 m põhihoonel, 6 m abihoonetel |
| • parkimiskohtade arv | 2 |
| • krundi täisehitusprotsent | 10% |

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Elamu kõrgus võib olla kuni 9 m, suurim lubatud korruste arv 2. Abihoonete lubatud maksimaalne ehitisealune pind kokku 100 m², lubatud suurim kõrgus on 6 m;
- hoonete katusekalle määrata 20 – 40°, katusetüüp kahepoolne viilkatus, väiksemad hooneosad võivad olla madalamad;
- määrata hoonete/hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5 – 1,0 m kõrgemal. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast;
- hoonete fassaadmaterjalidena kombineerida puitvoodrit, tellist, krohvi ja looduslikku kivi;
- vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- piirete lahenduse väljatöötamisel lähtuda elamu arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lähendusest. Kinnistute tarastamine ei ole kohustuslik. Elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piired ei tohi avaneda tänava poole. Piire peab olema puidust lattaed või vörkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla vörkpiire. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist kogu planeeritaval alal. Väravad ei tohi avaneda tee poole;
- abihooned ja piire peavad sobima materjalikasutusest ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
- hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”.

4.3.1. Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusala. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine tee kaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

4.4. Piirded ja nähtavuskolmnurgad

Piirete lahenduse väljatöötamisel lähtuda elamu arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lähendusest. Kinnistute tarastamine ei ole kohustuslik. Elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piirded ei tohi avaneda tänava poole. Piire peab olema puidust lattaed või vörkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla vörkpiire. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist kogu planeeritaval alal. Väravad ei tohi avaneda tee poole.

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Juhul, kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kavandada liikluskorraldus, mis võimaldab vähendada nähtavuskolmnurga mõõtmeid. Selleks, et nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud. Nähtavuskolmnurgas ei tohi piirdetara, heki või põõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Kautjala teelt.

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

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus. Parkimine on lahendatud omal kinnistul. Minimaalne parkimiskohtade arv 2 tk elamuühiku kohta.

Kavandatava sissesõidu asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut.

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaani.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Suurem osa kinnistust moodustab haritav maa ning maaüksuse läänepoolses osas paikneb kõrghaljastus. Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Haljastuse osakaal krundi iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema 1,5 meetrit.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke karantiinseid haigusi, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksa ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud. Planeeritavad krundid, mis on ilma kõrghaljastuseta, siis tuleb istutada dekoratiivseid puid, põõsaid kuid ka hekke. Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

4.6.1. Nõuded ehitusprojektile

Ehitusprojekt peab sisaldama:

- ehitusjärgset heakorrastamist;
- haljastuse taastamist.

4.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi konteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. Vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga.

Rae valla jäätmekoohliseeskirja § 28 lg 3 määratleb, et ehitamise või ehitusmaterjalide hoidmise käigus tekib käesoleva peatüki mõistes jäätmeid, tuleb nende käitlemine kooskõlastada Vallavalitsuse keskkonnaspetsialistiga.

Ehitusjäätmete taaskasutamiseks on vajalik jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügi konteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

4.7.1. Nõuded ehitusprojektile

Ehitusprojekti tuleb välja tuua:

- Jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule;
- pinnasetööde mahtude bilanss;
- selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil;
- jäätmete käitlemistoiimingud ja -kohad.

4.8. Tuleohutusnõuded

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

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Ehitades abihoonet naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga kokkulepe, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele olevast hoonest.

Arvestada, et 40 meetrit ohutusküja peab olema tagatud ka abihoonetel, et oleks haja-asustuse tingimused täidetud

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis ja Tehnovõrkude koondplaan on näidatud lubatud hoonestusala.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Kautjala teelt.

4.9. Servituutide vajaduse määramine

Pos 1

- servituudi seadmise vajadusega ala planeeritava elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- maakaablile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Künkaveere (katastritunnus 65301:001:39335)

- Maakaablile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Jaki tee 5a (katastritunnus 65303:001:0291)

- Maakaablile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;

- servituudi seadmise vajadusega ala planeeritava elektripaigaldise jaotuskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

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

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan AS-04.

4.10.1. Veevarustus

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028 kohaselt ei asu ala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas.

Kinnistute varustamine veevärgi ja kanalisatsiooniga on kavandatud lokaalselt.

Puurkaevule on ette nähtud $R = 10$ m veehooldusala, kus ei või paikneda hooned, rajatisi, teid, reovee kogumismahuteid ega muid potentsiaalseid reostusallikaid.

Kinnistuisene veetorustike ehitamine peab toimuma koostatud ehitusprojekti alusel.

Puurkaevu rajamisel peab lähtuma keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest 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 -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid”.

Puurkaevu asukoht täpsustub hoone projekteerimise staadiumis.

4.10.2. Tuletõrjearustus

Vastavalt tuletõrjearustuse standardile EVS 812 osa 6, mille punkti 5.2.3. järgi hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelaanidele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta tulekustutusveele. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 790 m kaugusel Kautjala tee ääres, Kautjala tee 16 kinnistul.

4.10.3. Reoveekanaliseerimine

Kanaliseerimine lahendatakse lokaalselt. Planeeritava elamumaa krundi reoveekanaliseerimiseks rajatakse reoveemahutid ja kanalisatsioonitorustik.

Kogumismahuti asukoht täpsustub hoonete projekteerimise staadiumis.

Kinnistuisene kanalisatsioonitorustike ehitamine peab toimuma koostatud ehitusprojekti alusel.

4.10.4. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Detailplaneeringu ala on väikese reljeefiga, kõrgused jäävad vahemikku 40.24 – 41.00 meetrit. Vajadusel tasandatakse maapinda.

Vertikaalplaneerimine, sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine lahendada vastavalt Veeseaduse ja Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kavale aastateks 2017 – 2028.

Vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 129 tuleb sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, nagu rohealad, viibetiike, vihmaaegasid, imbraade ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitata sademevee suublasse juhtimisena käesoleva seaduse tähenduses.

Vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kavale aastateks 2017 – 2028, võimalusel juhtida katustelt sademevesi immutusaladele, madalatesse imbtiikidesse ning kasutada sademevett kastmisveeks. Sademeveed immutada omal kinnistul. Vältimaks sademevee kvaliteedi halvenemist, tuleks rakendada vajalikke abinõusid juba reostusallika juures.

Sademevee juhtimine kõrval kinnistutele on keelatud ning planeeringualal immutatakse sademeveed pinnasesse kinnistu piirides.

Planeeringualalt lahendada hoonete ehitusprojektide koostamisel sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine hoonete katustelt ja kõvakattega aladelt. Täpne lahendus antakse hoone ehitusprojekti staadiumis, sh arvestada olemasoleva drenaažiga tagades selle toimimise.

4.10.5. Elektrivarustus

Planeeritava krundi elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 12.06.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 352155.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on $\leq 3 \times 25$ A.

Planeeritava krundi elektrienergiaga varustamine on ette nähtud planeeritavast jaotuskilbist, mis paigutatakse Jaki teel (katastritunnusega 65303:001:0303) olemasoleva liitumiskilbi 93057LK kõrvale. Jaotuskilbi toide on maakaablilt nr 28482, mis asub Jaki teel (katastritunnusega 65303:001:0303). Tarbijani on planeeritud jaotuskilbist kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Krundi piirile on planeeritud liitumiskilp. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartalisisesid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Täiendavad tingimused:

- Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga;
- Kõik planeeringualale koostatavad tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

4.10.6. Tänavavalgustus

Krundi välisvalgustus lahendatakse ehitusprojekti ning krundi põhiselt.

4.10.7. Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustus lahendatakse mobiilvõrgu baasil.

4.10.8. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt, sh ahiküte. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa, nt öhk- vesi, vms.

Hoonete soojavarustus lahendatakse koos hoone projektiga.

4.11. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	5000 m ²	
Kavandatud kruntide arv	1	
Krunditava ala maa bilanss:		
elamumaa	5000 m ²	100%
Täisehituse %	10%	
Korruselisuus	2	
Planeeritud parkimiskohtade arv	2	

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (ühepereelamu planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

- Planeeritavad katastriüksused on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- planeeringuala on aktiivses kasutuses mitteolev haritav maa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 03.06.2020) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetset planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (03.06.2020) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (03.06.2020) on piirkond nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

- kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- põhjavesi ja pinnavesi;
- radoon.

5.1. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). 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. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlikku olukordade vältimiseks:

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

5.2. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse üks ühepereelamu ja abihooned.

Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Vee erikasutusluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule. Näiteks kui puurkaevuga võetakse põhjavett rohkem kui 150 kuupmeetrit kuus või rohkem kui 10 kuupmeetrit ööpäevas. Eeldatavalt ei hakka sellistes kogustes põhjavee tarbimist olema, sest keskmiselt tarbib üks inimene umbes 0,13 kuupmeetrit vett ööpäevas.

Õhusaasteluba ei ole vajalik, sest õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“ lisas nimetatud künniskogust.

5.3. Mürä ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- arvestada planeeritavate hoonete 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.

Planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 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.

5.4. Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Kuna planeeritavale hoonele on kavandatud puurkaev ja kogumismahuti, siis on vajalik põhjavee reostuse vältimise abinõuks välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Põhjavee kaitseks peab kasutatav kogumismahuti olema kinnine. Tähtis on planeeritava reoveemahuti puhasti paigaldamine vastavalt nõuetele ning eksploatatsiooniaegne kontroll. Mahuti lekkimisel tuleb see koheselt välja vahetada. Reoveemahuti kuulub perioodiliselt väljavedamisele, vastavalt sõlmitud lepingutele.

¹ Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni).

² Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

Puurkaevu hooldusalas on igasugune majandustegevus keelatud ning alas ei tohi paikneda võimalikud põhjavee saasteallikad (nt kompost, kogumismahuti).

Kuna maakütte lahendusena on lubatud rajada horisontaalne kollektor, siis maakütte rajamine ei tekita põhjaveele reostuse ohtu.

5.5. Radoon

Radoonitase (50 – 150 kBq/m³) krundil on vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile kõrgel tasemel. Vt http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf.

Selleks, et tagada normidele vastav radoonitase hoones, tuleb hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

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.

Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel enne ehituslubade väljastamist.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD 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. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud ühe ühepereelamu rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatav ühepereelamu tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et ühepereelamu ja abihoone rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette ühepereelamut, kus on lubatud rajada kokku kolm hoonet. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. 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. 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.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Detailplaneeringuga järgsete katastriüksuste moodustamine;
- seada vajalikud servituudid;
- Kautjala tee seisukorra hindamine (akti koostamine);
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega (*kaasaarvatud Kautjala tee parendamise ettevalmistamine*);
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- planeeritava ala infrastruktuuri projekteerimine ning väljaehitamine, sh teede, tänavavalgustuse, tehnovõrkude kuni eesvooluni koos planeeringuala teenindava alaga toimub arendaja kulul;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine. Kautjala tee parendustööde heakskiitmine vallavalitsuse poolt (üleandmis-vastuvõtmis akt). Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne hoonete ehituslubade väljastamist.
- planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
- hoonele kasutusloa taotlemine ja väljastamine.

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas peab lähtuma 04.06.2020 sõlmitud lepingust nr 6-8.1/21.

Koostas: K. Kuus, tehnik
17.12.2020