**VASKJALA KÜLAS**

**LOOTSI VKT 35 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU ESKIIS**

KINNISTU KATASTRI NR: 65301:009:0350

PLANEERINGUT KOOSTAV FIRMA: Solpro OÜ

Äriregistri kood 11961323 EEP001952

Peterburi tee 47, tuba 307, Tallinn

Juhataja Roman Lebedev

Tel: 56 649659

E-mail: roman@solpro.ee

PLANEERINGU KOOSTAJA: Riho Tint

Tel. 53301161

E-mail: Solpro.dp@mail.ee

PLANEERINGU KOOSTAMISE TELLIJA: Rae Vallavalitsus

Nelgi tee 1, Rae alevik, 74001 Harjumaa

Tel: +372 6 028 800

E-mail: info@rae.ee

PLANEERINGUST HUVITATUD ISIK: Anžela Plaksina

Tel: +372 5597 7010

E-mail: anzelikapla@gmail.com

KUUPÄEV: juuni 2020

**I MENETLUSDOKUMENDID**

1. [DETAILPLANEERINGU TAOTLUS](#_Toc481049849) 1

[2. RAE VALLAVALITSUSE EELTEADE ALGATAMISEST NR 6-1/3713-1 2](#_Toc481049849)

[3. TÖÖETTEVÕTULEPING NR.17032020-2 3](#_Toc481049850)

[5. VALLAVALITSUSE KORRALDUS 909\_09-07-2020 4](#_Toc481049850)

6. DP ALGATUSE TEATED  [5](#_Toc481049850)

7.

**I SELETUSKIRI**

[1. ESKIISI KOOSTAMISE ALUSED 4](#_Toc54898057)

[2. LÄHTEMATERJALID 4](#_Toc54898058)

[3. TEOSTATUD UURINGUD 4](#_Toc54898059)

[4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK 5](#_Toc54898060)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS 5](#_Toc54898061)

[5.1. OLEMASOLEV OLUKORD 5](#_Toc54898062)

[5.2. KONTAKTVÖÖND 7](#_Toc54898063)

[6. PLANEERINGUETTEPANEK 8](#_Toc54898064)

[6.1. EHITUSKEELUVÖÖNDI OSALISE NIHUTAMISE ETTEPANEK 8](#_Toc54898065)

[6.2. KINNISTU KAVANDATAV EHITUSÕIGUS 8](#_Toc54898066)

[6.3. TEED, TÄNAVAD, LIIKLUSKORRALDUS 10](#_Toc54898067)

[6.4. TEHNOVÕRGUD 10](#_Toc54898068)

[6.4.1. VEEVARUSTUS , REOVESI, SADEMEVESI JA TULETÕRJEVESI 10](#_Toc54898069)

[SADEMEVESI 11](#_Toc54898070)

[6.4.2. ELEKTER JA TÄNAVAVALGUSTUS 12](#_Toc54898071)

[6.4.3. TELEKOMMUNIKATSIOON 12](#_Toc54898072)

[6.4.4. GAAS 12](#_Toc54898073)

[6.4.5. KÜTE 12](#_Toc54898074)

[6.5. TULEOHUTUS 13](#_Toc54898075)

[6.6. HALJASTUS JA HEAKORD 13](#_Toc54898076)

[6.6.1. HALJASTUS 13](#_Toc54898077)

[6.6.2. HEAKORD 13](#_Toc54898078)

[7. KESKKONNAKAITSE 14](#_Toc54898079)

[8. JÄÄTMEKÄITLUS 15](#_Toc54898080)

[9. KURITEGEVUSE ENNETAMINE 16](#_Toc54898081)

[10. OLEMASOLEVAD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUS 16](#_Toc54898082)

[11. PLANEERINGUS KAVANDATU ELLUVIIMINE 16](#_Toc54898083)

[12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE 17](#_Toc54898084)

[HÜVITAJA 17](#_Toc54898085)

**II KOOSKÕLASTUSTE TABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA**

1. Kooskõlastuste koondtabel………………………………………………………………………………………………………………..17
2. Kooskõlastused…………………………………………………………………………………………………………………………………. 19

**III JOONISED**

1. [VÄLJAVÕTE KEHTIVAST ÜLDPLANEERINGUST](#_Toc481049849) 27

[2. SITUATSIOONISKEEM 28](#_Toc481049849)

[3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI SKEEM 29](#_Toc481049850)

[4. TUGIPLAAN 30](#_Toc481049850)

5. PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA  [31](#_Toc481049850)

6. ILLUSTREERIV OSA [32](#_Toc481049850)

[6.1. KAVANDATAVA ELAMU IILUSTRATIIVSED VAATED 32](#_Toc481049854)

[6.2. FOTOD OL.OLEVAST HOONEST JA NAABERKINNISTUTE HOONETESTVAATED 34](#_Toc481049854)

**IV** [**LISAD**](#_Toc481049851)

1. OÜ EMERLIN (reg.nr.12139795, MTR EEG000267) poolt 11.11.2019.a. teostatud Lootsi vkt 35 maa-ala mõõdistus (töö nr. GA-1)…………………………………………………………………………………………………… …..36
2. [LOOTSI VKT 35 REGISTRIOSA DETAILVAADE 37](#_Toc481049853)
3. [VÄLJAVÕTTED EHITUSREGISTRIST 38](#_Toc481049853)
4. [TEHNILISED TINGIMUSED 42](#_Toc481049853)

**I SELETUSKIRI**

## ESKIISI KOOSTAMISE ALUSED

Eskiisi koostamise alusteks on:

* Planeerimisseadus
* Rae Vallavalitsuse ehitusmäärus
* Lootsi vkt 35 kinnistu omaniku Anžela Plaksina taotlus detailplaneeringu algatamiseks

## LÄHTEMATERJALID

Detailplaneeringu taotluse lähtematerjalideks on

* [Rae valla üldplaneering](https://www.rae.ee/rae-valla-uldplaneering) – kehtestatud Rae Vallavolikogu 21. mai 2013.a. otsusega nr 462.
* [Rae Vallavolikogu 20.juuni 2017 otsusega nr 203 „Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028 kehtestamine“ kehtestati Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028](https://r.search.yahoo.com/_ylt=AwrCwPQixlxehG0AGCYPxQt.;_ylu=X3oDMTByOHZyb21tBGNvbG8DYmYxBHBvcwMxBHZ0aWQDBHNlYwNzcg--/RV=2/RE=1583167138/RO=10/RU=https%3a%2f%2fwww.rae.ee%2fdocuments%2f823250%2f15820815%2fRAE_Seletuskiri170511.pdf%2f42a4cccb-1030-479b-92fc-6ad775b15610/RK=2/RS=hH9xZIXlmDX8QxKRPkaw7rI_C84-)
* [Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“.](https://www.riigiteataja.ee/akt/408052014070)
* [Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“](https://www.riigiteataja.ee/akt/408052014088).
* [Ehitusseadustik](https://www.riigiteataja.ee/akt/121122019005)
* [Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.](https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008)
* [Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“](https://www.riigiteataja.ee/akt/104042017014?leiaKehtiv) jõustumine 03.12.2018.
* [Eesti Standard EVS812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“](https://www.evs.ee/tooted/evs-812-6-2012+a1-2013)
* [Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine.](https://www.evs.ee/tooted/evs-809-1-2002)
* [Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“](https://www.evs.ee/tooted/evs-842-2003)
* [Rae valla heakorraeeskirja kinnitamine– kehtestatud Rae vallavolikogu 17.aprill 2012.a. määrusega nr 80](https://www.riigiteataja.ee/akt/415052013010?leiaKehtiv)
* [Rae valla jäätmehoolduseeskiri](https://www.riigiteataja.ee/akt/418042013020) – kehtestatud Rae Vallavolikogu 19. märts 2013.a. määrusega nr 99.
* [Vaskjala küla Lootsi vkt 13, 13A JA Lootsi kinnistute ning lähiala detailplaneering DP0862](https://map.rae.ee/gis/apps/webappviewer/index.html?id=234f9ff842cf4fb9a1153385b406fc39) kehtestatud Rae Vallavalitsuse 27.09.2016.a. korraldusega nr.408.

## TEOSTATUD UURINGUD

* Planeeritava ala kohta on koostatud topo-geodeetiliste uurimisttööde aruanne OÜ EMELIN (reg.nr.12139795 poolt 11.11.2019, töö nr GA-091.

## DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist olemasoleva aiamaja ümberehitamine elamuks hoone mahu suurendamisega rohkem kui 33% elamumaa sihtotstarbega kinnistul ja Pirita jõe ehituskeeluvööndi muutmine kuni väljakujunenud ehitusjooneni ning krundi ehitusõigus määramine ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ehitamiseks, s.h krundi tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade ning liikluskorralduse põhimõtete määramine.

## OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

### OLEMASOLEV OLUKORD

Ala asukoht

Planeeritav ala asub Vaskjala külas, Pirita jõe äärses tiheasustusalal ja hõlmab Lootsi tee vkt 35 ja osaliselt Lootsi kat.tunnusega 65301:009:0001 kinnistut (tee alal kinnistuomanikule kuuluvate tehnovõrkude osas). Kinnistu on ida-lääne suunaliselt pikklik-trapetsiaalse kujuga maksimaalse pikkusega ca 44 m ja laiusega ca 24 m.

Planeeritav ala piirneb lõuna poolt Lootsi teega. Lähim autobussi peatus asub planeeringualast lõunasuunas ca 2,7 km kaugusel Vesiroosi teel. Lähimad esmatasandi teenindusasutused asuvad ca 6,5 km kaugusel planeeringualast Jüri asulas. Samas asuvad ka kool ja lasteaed.

Planeeringuala suurus on ca 0,29 *ha*.

Planeeritava ala kinnistu andmed

Planeeritav kinnistu **Lootsi vkt 35**, katastri tunnus 65301:009:0350, pindala on 969 m2, sihtotstarve ja osakaal - elamumaa 100%, omanik Anžela Plaksina.

Planeeritav kinnistu paikneb osaliselt Pirita jõe ehituskeeluvööndis.

Kontaktala

Tegemist on valla keskust ehk Jüri alevikku ida- ja lõuna poolt ümritsevate aladega, mis toimivad Jüri aleviku tagamaana. Asustus on koondatud Pirita jõe äärsetele aladele. Planeeritav kinnistu paikneb Rae valla üldplaneeringu järgi elamumaade alas.

Kõik Pirita jõe äärsete Lootsi kinnistute hooned, kaasa arvatud planeeringuala hoone, jäävad Pirita jõe ehituskeeluvööndisse. Ehitustegevuse võimaldamiseks soovitud mahus tehakse planeeringus ettepanek viia Pirita jõe ehituskeeluvöönd Lootsi asunduse hoonestuse väljakujunenud ehitusjooneni, Kontaktala analüüsi skeemi joonisel DP-2 on näidatud soovitusliku jõeäärse ehitusjoone võimalikku paiknemist Lootsi vkt asunduses. Ehitusjoone kujundamisel on arvestatud õiguspäraselt ehitatud (Ehitusregistris registreeritud) hoonete paiknemisega (vt. Lisa 2 ja Lisa 1- DP ala üldplaneeringu väljavõttel).

Planeeringuala piirinaabrid

Loode ja kagu poolt piirneb:

Lootsi, katastri tunnus 65301:009:0001, elamumaa 100%, sama kinnistu jõepoolne osa on kaitsevööndis asuv roheala ja kagupoolne osa Lootsi asustuse siseteede ala, mis on Maa-ameti katastri andmetel elamumaa 100%. Kinnistu omanik on Aiandusühistu Lootsi MTÜ (reg.kood 80099886).

Kirdepoolsest küljest piirneb:

Lootsi vkt 34, katastri tunnus 65301:009:0340, elamumaa 100%.

Edela ja lõunapoolt piirneb:

Lootsi vkt 36, katastri tunnus 89001:003:0695, elamumaa 100%.

Olemasolevad kitsendused Pirita jõe 50 m ehituskeeluala

Pirita jõe piiranguvöönd 100 m

Elektri k/p õhuliini isiklik kasutusõigus AS Eesti Energia kasuks

Olemasolev hoonestus Hoonetest paikneb kinnistul suvemaja ehitisealuse pinnaga 97,5 m2,maht 226,7 m3 , ehitusregistri kood 120607554 ja puukuur ehitisealuse pinnaga 8,5 m2 , mitte õiguspärasel alusel ehitatud ehitis.

Rajatistest on kinnistul kasvuhoone ehitisealuse pinnaga 16,5 m2.

Teed, tänavad, liiklus Juurdepääs planeeritavale kinnistule on olemasoleva mahasõiduga Lootsi teelt (kat.tunnus 65301:009:0001). Planeeringuala teedeühendus Jüri keskusega toimud mööda Lootsi-, Näkinurga-, Vesiroosi- ja Jüri-Aruküla teed.

Olemasolevad tehnovõrgud Lootsi vkt 35 kinnistul paiknevad vee- ja reovee kanalisatsioonitorud, 0,4 kV maakaabel ja kinnistut läbib k/p elektri õhuliini.

Tehnovõrkude kinnistuga liitumispunktid asuvad Lootsi teel (kat.tunnus 65301:009:0350). Kinnistu elektriliitumiskilp asub Lootsi teel (ca 18,7 m kaugusel kinnistu piirist elektriõhuliini postil. Ühendus Lootsi vkt aiamajaga on teostatud 0,4 kV maakaabliga.

Vee liitumispukt-maakraan asub ca 0,5 m kaugusel kinnistu piirist tänavamaal.

Kanalisatsiooni liitumispunkt kanalisatsioonikaev asub ca 3,5 m kaugusel kinnistupiirist.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Lootsi vkt 44 ees.

Olemasolev haljastus Kõrghaljastusest kasvab kinnistul 5 lehtpuud ja 3 kuuske üksikult ning 6 kuuske hekina. Puud kasvavad kinnistu põhiliselt kinnistu jõepoolse piiri nurgaaladel. Suuremad lehtpuud (h˃10 m) on kased ja lepad. Peale nende kasvab veel kinnistul keskel ja aiamaja ümbruses kokku 12 viljapuud.

Parkimine Parkimiskohad kahele sõiduautole asuvad aiamaja kirdepoolses küljes.

Maapinna reljeef Maapind on kinnistu ulatuses tasane, kerge langusega jõe poole absoluutkõrguste vahemikus +36.77 m kuni +36.58 m.

### KONTAKTVÖÖND

Kontaktvöönd on algatusettepaneku eskiisis määratud Lootsi asundusega ja piiritletud Piirita jõega. Kontaktvööndi juhfuntsiooniks on väikeelamumaa (Ev).

Planeeringualale või selle külgnevale piirialale jäävate maa-alade kohta kehtestatud detailplaneeringud

Lootsi vkt 35 planeeringuala asub Lootsi vkt 13, 13A JA Lootsi kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga (DP0862) määratud ala sees.

Kontaktvööndiga piirnevad veel Kurekella pereelamute grupi detailplaneeringu ala DP0074 (kehtestatud 18.06.2002).

Piirkonna iseloomustus Piirkond on monofunktsionaalne. Ümbritsevad kinnistud on hoonestatud 1-2-korruseliste aiamajade ja elamutega. Lisaks põhihoonele paikneb osadel kinnistutel ka üks või mitu abihoonet. Ümbruskonnas paiknevad elamud on suhteliselt eriilmelised ja erineva viimistlusega.

Hoonestusviis on lahtine.

Ehitusjoon. Pirita jõe poolne väljakujunenud ehitusjoon on määratav planeeritaval alal naaberkinnistute olemasolevate hoonete Lootsi vkt 34 (Ehr kood 120624537) ja Lootsi vkt 36 (elamu Ehr kood 120280546) asukoha järgi. Teepoolne ehitusjoon ei ole tee suhtes täpselt määratletav, kuid keskmiselt on see 5 m.

Elamute kõrgused on lubatud Vaskjala piirkonna hoonestustingimuste järgi 8,0 m.

Täisehitus Vaskjala küla hoonestustingimuste järgi 10-15%. Planeeritava kinnistu kontaktvööndis jõeäärsetel kinnistutel madalaima hoonestustihedusega on Lootsi vkt 53 (7,8%) ja kõrgeima tihedusega Lootsi vkt 54 (17,4%).

Piirded kruntide vahel on metallvõrk aiad. Tänavapoolsetel külgedel puit-lippaiad või kivi-metall-võrk aiad.

1. PLANEERINGUETTEPANEK

### **EHITUSKEELUVÖÖNDI OSALISE NIHUTAMISE ETTEPANEK**

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu järgi paikneb Lootsi vkt 35 tiheasustuspiirkonnas detailplaneeringu kohustusega alal ja Pirita jõe ehituskeeluvööndis. Lootsi asunduse jõeäärsete kinnistute hooned on ehitatud kõik Pirita jõe 50 m ehituskeeluvööndisse. Ehituskeelu vööndisse ehitatud Ehitusregistris registreeritud hoonete järgi on kontaktvööndi analüüsi skeemil (joonis DP-2) näidatud võimalik hoonete ehitusjoone asukoht.

**Planeeringus tehakse ettepanek vähendada Pirita jõe ehituskeeluala kuni Lootsi asunduses väljakujunenud ehitusjooneni.**

Planeeringus käsitletakse olemasoleva hoone laiendamist. LkS §40 (1) järgi ehituskeeluvööndi vähendamiseks on vaja arvestades ranna või kalda kaitse eesmärkidega lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik ja põhjendatud, kuna see ei kahjusta ranna kaitse-eesmärke. Planeeringuga väljakujunenud asustusstruktuuri ei muudeta. Pirita jõe ehituskeeluvööndi vähendamine, kuni väljakujunenud Lootsi asunduse Piirita jõeäärsete väljaehitatud ja Ehitusregistris registreeritud elamutega määratletava ehitusjooneni ei põhjusta jõe kahjulike keskkonnanäitajate suurenemist.

Hoiualale jääval osal kaitstavaid elupaigatüüpe ning liikide elupaiku registreeritud ei ole.

Veevarustuse, prügimajanduse või reoveekäitlusega seoses eeldatavalt inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju ei suurene, kui tegevuses jälgitakse seadustes sätestatud norme. Planeeringu elluviimisel ei suurene inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju tallamiskoormusega seoses ja ei kahjusta jõeäärse ala kaitse-eesmärke.

Detailplaneering ei sisalda vastuolu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“, sest ei asu rohevõrgustiku alal. Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustuses), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimisseaduse §126 lõike 1 punktides 1-9, 11, 12.17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täieneda.

**Kokkuvõtteks: Kavandatava muudatusega ei kaasne olulisi keskkonnamõjusid. Kavandatuga ei takista üldplaneeringus ette nähtud arengusuundade elluviimist.**

### **KINNISTU KAVANDATAV EHITUSÕIGUS**

Käesolevas detailplaneeringus ei jaotata planeeringuala uuteks kruntideks. Säilib olemasolev maakasutus elamumaa 100%.

Planeeringu eesmärgiks on ehitada olemasolev aiamaja ümber elamuks suurendades ühtlasi hoone ol.olevat ehitisealust pinda kuni ca 145 m2-ni. Omaniku sooviks on säilitada olemasoleva aiamaja kõrgem osa ja soojustada selle osa välispinnad. Madalam hoone osa ehitatakse ümber selliselt, et säilitatakse ainult tänavapoole seina senine asukoht ehk kaugus krundipiirist.

Planeeritava kinnistu ehitusõigus:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Pos.nr | Kinnistu aadress | Kinnistu suurus m2 | Max lubatud ehitisealune pind m2 | Max kõrgus / korruselisus | Hoonete arv kinnistul | Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplan. Liikide kaupa) | Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa) | Hoone suletud brutopind m2 ja osakaal kat.üksuse sihtotstarvete kaupa | Tulepüsivus | Parkimiskohtade arv | |
| Max ABS kõrgus | olemasolev | kavandatud |
| 1 | Lootsi vkt 35 | 969 | 145 | 8,0/2 | 1 | EP100 | E100 | 260- E100 | TP3 | 2 | 2 |
| ABS 45 m |

Arhitektuurinõuded:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Pos nr | Hoonestusviis | Hoone max kõrgus (põhi/abi) | Katuse kalle | Harja suund krundi tänavapoolse piiri suhtes | Põhihoone ±0,00 |
| 1 | Lahtine | 8,0 / - | kuni 45° | paralleelne | +37.22 |

Eeltoodule lisanduvad nõuded:

* Krundi pinna kõrguse muutmine ei ole lubatud;
* Hoonete projekteerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse kohta. Lähtuda tuleb piirkonna ehitustavadest ja asukoha looduslikust eripärast;
* Abihooneid ei ole planeeringus ette nähtud. Katteta terrass (rajatis) ei kuulu ehitisealuse pinna sisse ja võib ehitada väljaspool hoonestusala hoonest kuni 4m kaugusele naaberkinnistust selliselt, et ei põhjustaks olemasoleva säilitatava kõrghaljastuse kahjustamist;
* Hoone projekteerimisel on soovitav eelistada naturaalseid kombineeritud materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Vältida tuleb imiteerivaid materjale (plastvooder, plastaknad, jms.);
* Hoone projekteerimisel on soovitav lähtuda naaberkinnistu hoonete katusekalletest, vältida suurt katusekallete vahelduvust ning suuri värvitoonide vahesid;
* Kruntide piirdeid võib projekteerida ainult katastriüksuste piiridele;
* Kinnistute piirete max kõrgus 1,5 m;
* Lootsi tee poolse piirdeaias kasutada lähiümbruse kinnistute teepoolsete piirdeaedadega analoogseid materjale, kinnistute vahelistes piiretes võib kasutada metallvõrku;

Näitajad planeeritava ala kohta:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Tähis | Maakasutuse sihtotstarve (vastavalt detailplan.liigile) | Pindala m2 | Täisehituse % | Parkimiskohtade arv (olemasolev) | Parkimiskohtade arv (planeeritud) | Suletud brutopind m2 |
| EP | Elamumaa | 969 | 15% | 2 | 2 | 260 |
| Planeeritud ala kinnistu haljastuse %: | | | 73% |

### **TEED, TÄNAVAD, LIIKLUSKORRALDUS**

Lootsi asunduse siseteedel ei ole varemalt määratud kindlat ehitusjoont. Vastavalt Ehitusseadustiku (EhS) § 71 lõikele 3 on tänava kaitsevööndiäärmise sõidurea välisest servast **kuni** 10 meetrit, mis ei välista seda, et see võib ka vähem olla. Ehitised on ehitatud suuremalt jaolt enne EhS kehtima hakkamist ja ei saa määrata ühest kindlat ehitusjoont kogu Lootsi vkt alale seda kõikide olemasolevate hoonete erineva kauguse tõttu tänavamaa piirist (või teekatte servast). Ehitusjoone saab vajadusel määrata planeeritaval kinnistul olemasoleva hooneosa järgi, mis oleks ca 3,7 m teekatte servast.

Planeeritaval kinnistul säilib üks juurdepääs kinnistu kagunurgast Lootsi teelt. Vähese liikluskoormuse tõttu toimub jalakäijate liiklus sõidutee servas.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala asub vähese liiklusega Lootsi tee tupiktee ääres ei ole vajadust planeeringu koostamisel arvestada liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) ja seoses sellega seada elamuehituseks piiravaid tingimusi.

Planeeringu joonistel on näidatud planeeringualal paiknevad olemasolevad tehnovõrgud. Uusi tehnovõrke, sh kaitsevööndeid tee alusele maaüksusele ei ole kavandatud.

Lootsi teede alal puudub sademeveekanalisatsioon ja planeeringuala sademevete ärajuhtimine lahendatakse hooneprojekti koosseisus.

Planeeringuala teedeühendus Jüri keskusega toimud mööda Lootsi-, Näkinurga-, Vesiroosi- ja Jüri-Aruküla teed,

### **TEHNOVÕRGUD**

### **VEEVARUSTUS** , REOVESI, SADEMEVESI J**A TULETÕRJEVESI**

Lootsi vkt 35 veevarustus ja reoveekanalisatsioon on olemasolev ja on välja ehitatud vastavalt AS Elveso poolt 17.06.2014 kooskõlastatud projektile, mis vastas AS Elveso 16,06.2014 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 108.

Seoses aiamaja ümberehitamisega elamuks ja võimalikult suureneva veevajaduse ja heitvete hulgaga on tellitud AS Elveso-lt uued vee- ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr VK-TT129 (kiri 07.08.2020, 4-11/1296-1).

VK-TT129 järgi on detailplaneeringu alale lubatud veevarustuse ja reovee ärajuhtimise mahud võimalik tagada pärast Rae valla ÜVK arengukavaga planeeritud rajatiste valmimist.

Veevarustus. Lootsi vkt 35 varustatakse veega Lootsi teel asuvast veevärgist.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 0,4 m3/ööpäevas (12,0 m3/kuus) järgmistel tingimustel:

* + - 1. Detailplaneeringu ala ühendus ühisveevärgiga on võimalik alates liitumispunktist **1MK-94** (LISA 1).

Reovesi. AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 0,4 m3/d (12,0 m3/kuus) järgmistel tingimustel:

1. Detailplaneeringu ala ühendus ühiskanalisatsiooniga on võimalik alates liitumispunktist **1K-99** (LISA 1).

Liitumispunkt asub Lootsi tee teemaal piirist ca 3,5 m kaugusel kanalisatsioonikaevus.

Ülalnimetatud AS ELVESO tehniliste tingimuste nõuetega on planeeringu lahenduses arvestatud.

Pärast Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni väljaehitamist on kinnistuomanikel kohustus liituda sellega.

Hoone projekteerimise käigus võimalike hoonesse sisestuskohtade muutumisel vajaliku kinnistusisese vee ja-kanalisatsioonitorude asukoha muutumisel arvestada projekteerimisel ja ehitamisel tehniliste üldnõuetega, mis asuvad AS ELVESO kodulehel aadressil: <http://elveso.ee/vesi/tehnilised-yldnouded-/> .

Tuletõrjevesi. Tuletõrjevee saamine on kavandatud lähimast tuletõrjehüdrandist, mis asub planeeringualast ca 85 m kaugusel tänavamaal Lootsi vkt 44 kinnistu ees, mis asub ca 82 m kaugusel planeeringualast. Tuleohutusnõudeid vt. seletuskirja pt. 6.5 Tuleohutus.

SADEMEVESI

Lootsi tänaval sademeveekanalisatsioon puudub. Rekonstrueeritava hoone katuse sadeveed juhitakse hoone vihmaveesüsteemist vundamenti servas paikneva sademevee torustiku kaudu hoonest eemale kasvuhoone nurka kavandatavasse sadevee kogumismahutisse ja ülejooks ühendatakse geottestiiliga ümbritsetu imbtoruga, millest sadevesi imbub pinnasesse. Kogumismahuti tuleb pealt soojustada kasutades soojustatud luuki, selleks, et talvisel ajal lume sulamisaegne vesi hiljem ei külmuks. Ülejooksust lähtuv imbtoru katta pealt niiskuskindla soojustusega.. Kogumismahutist väljus ülejooksutoru (kanalisatsioonitoru) osa kuni imbtoruni tuleks samuti soojustada. Imbtoru lõppu tuleks ette näha maapeale ulatuv õhutusklapp. Enne imbtoru paigaldamist tuleks uurida põhjavee taset. Imbtoru peab jääma jõevee kõrgemast tasemest ja põhjaveest kõrgemale. Kui see ei ole võimalik jõe või põhjavee suure kõrguse tõttu, võib mahuti ülejooksutoru ühendada maapease renniga, mis viib sadevee kaugemale ja jälgida, et sadevesi ei satuks naaberkinnistule (piirata sadevett piiril madala valliga või teha küvett suunaga jõe poole.

Hoone vundamendi ääreala ja majaaluse osa kuivendamise vajadusel võib sadevee torudega ühisesse kraavi paigaldada ka drenaažitoru kuni drenaažitorulee tagasijooksu klapiga varustatud ühinemiskaevuni. Võib kasutada paralleelsete sademevee ja drenaaživee torude asemel ka ühte ülemisest osast perforeeritud toru, mis toimib nii sademevee viimarina kui ka kuivendusdrenaažina. Avad peavad kaetud olema geotekstiiliga. Täpsemalt lahendada sadevee immutussüsteem hoone ehitusprojekti koosseisus.

Muru ala sademevesi immutatakse omal krundil pinnasesse nii, et see ei satuks naaberkinnistutele.

### **ELEKTER JA TÄNAVAVALGUSTUS**

Olemasolev elektrivarustus tarbimiseks on omanikul sõlmitud liitumisleping Elektrilevi OÜ-ga ja elektrivarustus vastab Elektrilevi OÜ poolt 19.08.2020 väljastatud tehnilistele tingimuste nr. 356428 nõudele:

1. Lootsi vkt 35, Vaskjala küla, Rae vald, Harju maakond detailplaneeringuala planeeritavate krundi elektrivarustus on välja ehitatud olemasoleva liitumispunkti baasil, mis asub Lootsi:(Rae) mastalajaama fiidri F2 õhuliini mastil nr 7.
2. Planeeringus on näidatud olemasoleva elektrivarustuse kaabli trassi alates toitepunktist ja liitumiskilbi asukoht mastil nr 7.
3. Olemasolev võrguühendus on 3x32A, mis rahuldab tarbija vajadused.
4. Olemasolevale omanikukaablile on planeeringus näidatud servituudi vajadusega ala.
5. Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste isikliku kasutamisõiguse saamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping naaberkinnistu omanikuga, kelle maale jääb kaabli kaitsevöönd ja Lootsi tee valdajaga..

Tänavavalgustus on olemasolev 0,4 kV elektri õhuliini postidel.

### **TELEKOMMUNIKATSIOON**

Kaabel-telekommunikatsioon piirkonnas puudub.

### **GAAS**

Gaasitorustik planeeringuala kontaktvööndis puudub.

### **KÜTE**

Planeeritava kinnistu lähiümbruses kaugkütte torustik puudub, mistõttu kaugkütet planeeritud ei ole. Üksikelamute ja äri- ja elamu hoone kütmiseks vajalik küttesüsteemi liik määratakse hoonete projekteerimise staadiumis.

Võimalikud küttesüsteemid on:

* maasoojusküte
* õhk-vesi soojusküte
* õhk-õhk soojusküte
* vedelküte
* puidugraanulite küte
* elektriküte
* päikeseenergia
* tuuleenergia (omavalitsuse loal)

Keelatud on küttesüsteemides kasutada kivisütt, turbabriketti, masuuti vms keskkonda oluliselt saastavat kütust.

### **TULEOHUTUS**

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteeritakse vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ jõustumine 03.12.2018.a .

Üksikelamute (I kasutusviisiga ehitised) minimaalne tulepüsivusklass on TP3 (TULDKARTEV). Planeeritud kruntide hoonestusala on paigutatud nii, et hoonestusalade piirid jäävad naaberkruntide piiridest ca 4 m kaugusele ja tulekuja naaberkinnistute hoonetest oleks minimaalselt 8 m. Kinnistu olemasolev juurdepääs säilitatakse. Tuletõrjeauto ümberpööramise võimalus on Lootsi teel.

Kinnistu tuletõrje veevarustus peab vastama Eesti Standardist EVS EVS812-6:2012+A1:2013+A2 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele, mille järgi tulekustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 1 tunni jooksul. Lähim tuletõrjehüdrant asub planeeringualast ca 85 m kaugusel Lootsi vkt 44 ees.

Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda tuleohutusnõuetest:

* Eesti Standardi EVS 812-7:2018 “Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava tuleohutusnõuded.
* EVS 812-3:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 3:Küttesüsteemid.
* Standardiseeria EVS 812-Eesti Turvaettevõtete Liit (Standard sätestab tuleohutusnõuded ehitise ventilatsioonisüsteemide projekteerimisele)

### **HALJASTUS JA HEAKORD**

### HALJASTUS

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutavate puude ja ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2016 nõuetele. Elujõulised puud (välja arvatud viljapuud) tuleb maksimaalselt säilitada. Lootsi vkt 35 kinnistu kõrghaljastus paikneb põhiliselt kinnistu jõepoolse piiri nurgaaladel. Kinnistul kasvab 5 lehtpuud ja 3 kuuske üksikult ning 6 kuuske hekina. Suuremad lehtpuud (h˃10 m) on kased ja lepad. Peale nende kasvab veel kinnistul keskel ja aiamaja ümbruses kokku 12 viljapuud. Ehitustsooni jääb autode juurdepääsu värava juures ainult üks lehtpuu, mis tuleb ehituse ajaks kaitsta võimalike vigastuste eest. Ehitustöödel tuleb vältida puukoorte lõhkumist. Kaevetöödel ei tohi juuri läbi raiuda või lõhki rebida, vaid juured tuleb eemaldada hargnemiskohtadelt. Puujuurte ümbertõstmisel mitte murda juuri kokku. Juurekaelasid ei tohi matta ka ehituse ajaks.

Vastavalt planeeringu lähteülesandele on elamukrundi iga 300 m2 kohta ette nähtud istutada üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on minimaalselt 6 m. Seega on planeeringus ette nähtud istutada kinnistule kokku 4 puud.

### HEAKORD

Planeeritavate kruntide heakord tuleb tagada vastavalt Rae valla heakorraeeskirja kinnitamine– kehtestatud Rae vallavolikogu 17.aprill 2012.a. määrusega nr 80.

Tänava äärde rajatav piirdeaed võib olla maksimaalse kõrgusega 1,5 m. Kruntidevahelised piirded võivad olla võrkpiirded kõrgusega kuni 1,5 m.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojektiga asendiplaanil. Vertikaalplaneerimisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalkinnistule. Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

1. KESKKONNAKAITSE

Planeeringus kavandatud tegevus ei kuulu keskonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatute hulka. Kavandatav tegevus ei kuulu ka KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka.

Kavandatav planeering on Rae valla üldplaneeringu ja „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ kohane. Detailplaneeringu ellurakendamisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonna pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja heaolu lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust.

Planeeritavale alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte, mille projekteerimiseks oleks vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimise vajalikkus puudub järgmistel põhjustel:

* detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi (sh tootmistegevust ega muud olulist keskkonnamõjuga ehitustegevust), millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumine (vee, pinnase, õhu saastamine või oluline jäätmete teke),
* detailplaneeringuga kavandatud maakasutus üksikelamumaa ei põhjusta piirkonnas olulist keskkonnamõju,
* detailplaneeringu alal ja lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid.
* Pirita jõe ehituskeeluvööndi vähendamine, kuni väljakujunenud Lootsi asunduse Piirita jõeäärsete väljaehitatud Ehitusregistris registreeritud elamutega määratletava ehitusjooneni ei põhjusta jõe saastatuse suurenemist.

Müraleevendusmeetmed. Liiklusvahenditest põhjustatud võimalik vähene müra võib tekkida ainult Lootsi-, Näkinurga- ja Kurekaela teelt. Nendelt teedelt lähtuvate negatiivsete mõjude esinemist aitab eelkõige vältida tegevuste toimumine ainult päevasel ajal (07.00-23.00), mil lubatud on oluliselt kõrgem mürafoon, kui näiteks öisel ajal (23.00-07.00). Arvestades kehtivaid müra normväärtusi päevasel ajal (piirtase 65 dB) ei ole päeva keskmisena kehtestatud piirväärtuste ületamine nende teede kauguse ja müraallika ja planeeritava kinnistu vahelise elamurajooni majade tõttu reaalselt võimalik.

Hoone projekteerimisel võib rakendada Eesti Standardit EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja lähtuda Sotsiaalministri 4.märtsi 2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkeala, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (uue redaktsiooni jõustumine 11.02.2017), kuid see ei ole kohustuslik.

Radoonirisk. Planeeringuala pinnase radoonisisaldus on määratud Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radoonikaartil. Kogu detailplaneeringuala asub kõrge radoonisisadusega pinnasega alal. Radoonisisaldus selle ala pinnases jääb vahemikku 150 kuni 250 kBq/m3. Kõrge radoonisisaldusega pinnase puhul on nõutud spetsiaalsed radoonitõkestusmeetmed. Uute hoonete projekteerimisel juhinduda standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Radoon on gaasilises olekus ja siseneb hoonesse ehitise all olevast pinnasest, ehitusmaterjalidest ja tarbitavast veest. Hoone siseruumides on õhurõhk tavaliselt väiksem kui hoonet sisaldavas pinnases, mistõttu on radoonil hõlbus imbuda majja läbi vundamendi pragude või siis läbi erinevate kommunikatsioonide avavuste. Vastavalt standardile hoonete elu-, puhke- ja tööruumides peab aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 Bq/m3 ning gammakiirgus alla 0,5 mSv/h. Radoonisisaldus hoonetes kõigub aja jooksul tugevasti sõltudes radoonieraldusest pinnasest, meteoroloogilistest tingimustest, hoonete ehitusviisist ja elanike eluviisist, alludes nii ööpäevastele kui ka sesoonsetele muutustele. Seda tuleb arvestada erinevatel eesmärkidel tehtavatel radoonimõõtmistel.

Aasta keskmise radoonisisalduse määramisel tuleb eelistada pikaajalisi mõõtmisi (näiteks alfajälg detektor mõõtmisajaga 2 kuud kütteperioodil). Siseõhu radoonikontsentratsiooni suur ajaline kõikumine muudab lühiajalised mõõtmised (näiteks stsinillatsioonikambritega või isegi söe detektorid ja elektreet-ioonkambrid) väheinformatiivseks. Eespool väljatoodut arvestades tuleks radoonimõõtmist teostada olemasolevates ja valminud elamutes.

Kuna on tegemist kõrge radoonisisaldusega pinnasega alaga, siis uute elamute projekteerimisel kasutada radoonikindlaid lahendusi (õhutihedad tarindid ja/või alt ventileeriav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon). Radoonimõõtmist on soovitav teostada ka hiljem, siis kui ruumides käib tavapärane elutegevus. Pooleliolevas majas radoonisisalduse mõõtmise tulemused ei iseloomusta radooni kontsentratsiooni tegelikus olukorras. Oluline on teada, et radooni mõõtmine ühes elamus, ei iseloomusta see tulemus isegi ligidal asuva naaberelamu radoonisisaldust. Soovitav on teha planeeringualas ka olemasolevas aiamajas radoonimõõtmist. Mõõtmised teostada elamute esimese korruse elu- ja magamistubades. Juhinduda Kiirguskeskuse kodulehelt leitavast abimaterjalist “Radooniohutu elamu“, mis loetleb ära ka radoonisisalduse vähendamise võimalused. Lühiajalisel mõõtmisel, kuni 3 ööpäeva (radoonimonitorid) peaks temperatuur olema alla 10°C ja tuulekiirus alla 6m/s (https://www.envir.ee/sites/default/files/radooniseminar\_5\_pahapill.pdf). Oluline on, et kõik kommunikatsioonide vms läbiviigud vundamendist hoolikalt hermetiseerida (tarindite radoonikindlad lahendused). Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Esimese korruse pinnasepealsed armeeritud betoonpõrandad tuleb rajada hoolikalt tihendatud aluspinnasele betoonvalu alla paigaldatava ehituskilega või radoonitõrjekilega, mis on ka radooni tõrjeks. Soovitavalt kasutada radoonikaevusid, millede kaudu juhitakse sinna kogunev radoonigaas korstna eraldi lõõri või ventilatsioonitoru kaudu atmosfääri.

Sademeveed. Hoonete vundamente ümbritsevatest sademevee torustikust juhitakse veed hoonest eemale kinnistu jõepoolsesse külge ja immutatakse seal pinnasesse või juhitakse Keskkonnateenistuse loal Pirita jõkke (Veeseadus § 129. Sademevee suublasse juhtimise nõuded- https://www.riigiteataja.ee/akt/121122019017#para126).

Hoonete küttesüsteemid. Hoonete küttesüsteemides on keelatud kasutada keskkonda oluliselt saastavaid kütuseid nagu kivisüsi ja masuut.

Kõrghaljastus. Kruntidel olevat kõrghaljastust tuleb max säilitada, likvideeritavate puude asemele tuleb võimalusel istutada uued.

Ehitiste alune pinnas. Ehitiste aluse huumusmulla käitlemine toimub vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

1. JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmete kogumine on lahendatud kooskõlas Rae valla jäätmehoolduseeskirjaga – kehtestatud Rae Vallavolikogu 19. märts 2013.a. määrusega nr 99.

Jäätmemahutid on soovitav paigaldada jäätmemajja, katusealusesse või aedikusse, mis asub kinnistul juurdepääsu värava kõrval. Jäätmed sorteeritakse liigiti. Jäätmeveo päevadel asetab omani jäätmekonteinerid tänavamaale värava kõrvale ehitatavale kõva teekattega osale.

1. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevuse ennetamiseks tuleb juhinduda standardist EVS809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Planeeritav ala asub olemasolevate üksikelamute vahel, mis loob eeldused naabrivalve tekkeks ja toimimiseks.Planeeritaval alal on krundil pos.1 ja liiklusmaal krundil pos.5 on kavandatud tänavavalgustus. Üksikelamute ja teenindus- ja kaubandusosaga hoone projektides tuleb lahendada teemad:

* Pimedal ajal kinnistu tänavapoolse külje välisvalgustus;
* prügikonteinerite asukohad, mis ei võimaldaks juurdepääsu kõrvalistele isikutele;
* kruntide piirete väravad ja nende lukustamine;
* kruntide valveseadmed;
* naabrivalve korraldamine.

## OLEMASOLEVAD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUS

Lootsi vkt 35 olemasolevad piirangud ja kavandatud kitsendused on toodud alljärgnevas tabelis:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Pos nr | Olemasolevad kitsendused | Planeeritud kitsendused |
| 1 | Pirita jõe ehituskeeluvöönd 50 m;  Piirita jõe piiranguvöönd 100 m  Lootsi tee teekaitsevöönd 0 m;  10 kV elektriõhuliini isikliku kasutuse ala ulatusega 10m mõlemale poole õhuliini. | **Veetoru servituudi vajadus** ulatusega 4 m (2 m+ 2 m torust) alates liitumiskaevust Lootsi vkt 35 igakordsete omanike kasuks;  **Reoveekanalisatsiooni servituudi vajadus** ulatusega 4 m (2 m+2 m torust) alates liitumiskaevust Lootsi vkt 35 igakordsete omanike kasuks;  **Elektrikaabli servituudi vajadus** ulatusega 2 m (1 m+1 m kaablist) ja el kapil ulatusega 2 m kapist Elektrilevi OÜ ja Lootsi vkt 35 igakordsete omanike kasuks. |

1. PLANEERINGUS KAVANDATU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpooltoodud järjekorras, saavutamaks detailplaneeringus sätestatut:

- kinnistu omanikul hoonetele ehituslubade ja kasutuslubade taotlemine vastavalt Ehitusseadustikule ja kohaliku omavalitsuse Ehitusmäärusele;

- moodustatud kinnistute omanikel ehitusjärgselt naaberkinnistutele oluliste kahjulike mõjutuste vältimine:

## PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE

## HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Koostas:

Projektijuht Riho Tint