PILVIKU TN 39 KINNISTU DETAILPLANEERING

Asukoht:	Pilviku tn 39, Rae vald, Harju maakond
Töö nr:	26001

Projekteerija:	AlicePhilips OÜ
Reg. kood:	16617317
Aadress:	Raua tn 1-89, Kesklinna linnaosa, 10124 Tallinn, Harju maakond
Tel:	(+372) 53292890
E-mail:	interior.a.philips@gmail.com

Arhitekt:	Alice Philips
E-mail:	interior.a.philips@gmail.com
Vastutav arhitekt:	Alice Philips (Diplomeeritud arhitekt tase 7)

Kuupäev: 16.10.2026

PROJEKTI KOOSSEIS

- 26001_ DP_AS-4-01_v01__situatsiooniskeem
- 26001_ DP_AS-4-01_v01__ asendiplaan
- 26001_DP_AR-3-01_v03_seletuskiri

Eraldi esitatavad lisad

- Geoalus Geodeesia24 OÜ, Töö nr 12161-26

1. ÜLDOSA

Detailplaneering koostatakse kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning vajaduse korral avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste planeerimiseks.

Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus.
Detailplaneeringu koostamine on nõutav planeerimisseaduses e üldplaneeringus sätestatud juhtudel.

1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on Pilviku tn 39 kinnistule ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks ning kinnistu hoonestamise ja maakasutuse tingimuste täpsustamine.

Detailplaneeringuga määratakse kavandatava hoonestuse põhimõtteline paiknemine, ehitusõigus, hoonestusala, juurdepääs kinnistule, liiklus- ja parkimiskorraldus, haljastuse ja heakorra põhimõtted ning tehnovõrkudega varustamise lahendus. Samuti käsitletakse sademevee ärajuhtimist, tuleohutuse tagamist, keskkonnakaitselisi tingimusi ning planeeringu elluviimiseks vajalikke meetmeid.

Planeeringulahenduse koostamisel lähtutakse kinnistu olemasolevast olukorrast, kontaktvööndi ruumilisest struktuurist, kehtivatest planeeringutest, asjakohastest õigusaktidest ning tehnovõrkude valdajate tingimustest.
Detailplaneeringu eesmärk ja ulatus täpsustatakse vastavalt planeeringu algatamise otsusele, väljastatud lähteseisukohtadele ning menetluse käigus esitatud nõuetele.

1.2. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgmised dokumendid ja lähteandmed:

- Rae valla kehtiv üldplaneering
- Geodeetiline alusplaan: Geodeesia24 OÜ, Töö nr 12161-26

Planeeringu koostamisel arvestatakse planeerimisseaduse, ehitusseadustiku, kehtivate rakendusaktide ning muude asjakohaste õigusaktide nõuetega.
Lähtedokumentide loetelu täiendatakse planeeringu koostamise käigus vastavalt saadud tingimustele ja täpsustunud lahendusele.

1.3. Planeeringuala asukoht ja üldandmed

Planeeringuala asub Harju maakonnas Rae vallas aadressil Pilviku tn 39.

Planeeringuala hõlmab Pilviku tn 39 kinnistut ning vajaduse korral selle kontaktvööndi osi, mis on vajalikud juurdepääsude, tehnovõrkude või muude planeeringuga seotud lahenduste kavandamiseks.

Kinnistu lähteandmed:

Aadress	Pilviku tee 39, Patika, Rae vald, Harjumaa
Krundi pind	1552 m2
Krundi katastriuksuse nr.	65304:003:0220
Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100%
Hoonete alune pind	225 m2
Hoonete arv krundil (hooned+abihooned)	1+2
Tulepüsivus	TP3
Parkimiskohtade arv	3

Planeeringu koostamise käigus kontrollitakse katastriandmete, maakasutuse sihtotstarbe ja muude kinnistut puudutavate lähteandmete vastavust kehtivatele registriandmetele.

1.4. Vastavus üldplaneeringule ja kehtivatele planeeringutele

Planeeringulahenduse väljatöötamisel lähtutakse Rae valla asjaomasest kehtivast üldplaneeringust ning selle maakasutus- ja ehitustingimustest.

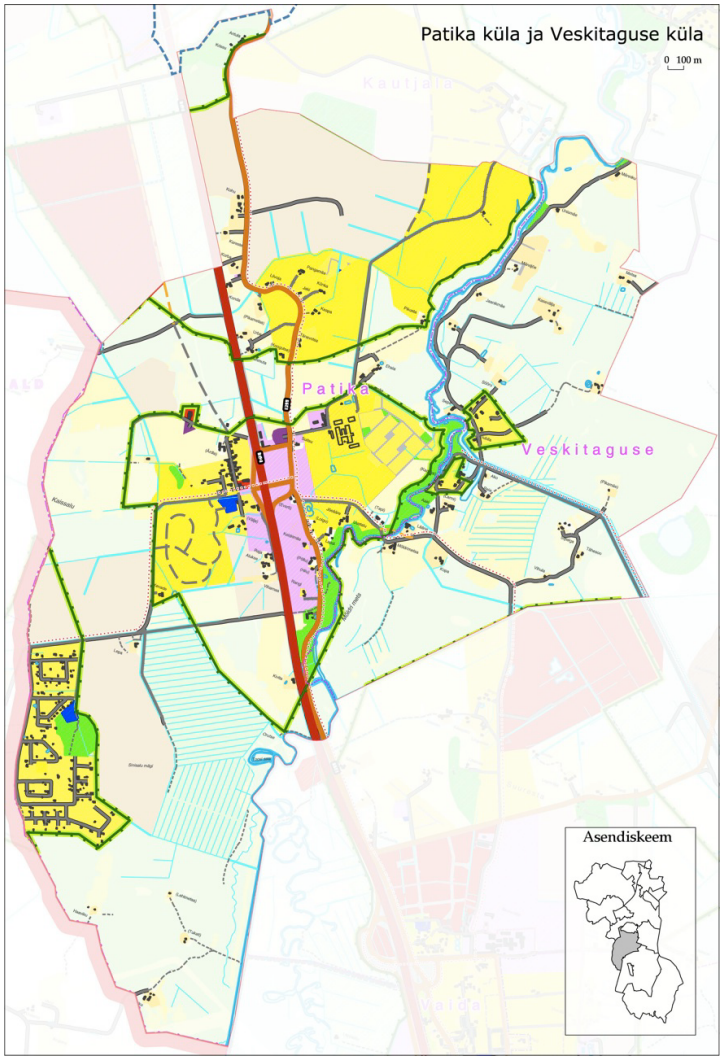
2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Planeeringuala ja kontaktvööndi kirjeldus

Planeeringuala paikneb Rae vallas Patika külas. Kinnistu kontaktvööndi olemasolevat ruumilist struktuuri, maakasutust ja hoonestust analüüsitakse detailplaneeringu koostamise käigus.

Kontaktvööndi analüüsis käsitletakse ümbritsevate kinnistute maakasutust, hoonestuse paiknemist, hoonete kõrgust ja korruselisust, arhitektuurset iseloomu, tänavaruumi kujunemist, juurdepääse ning haljastuse põhimõtteid.

Patika küla ja Veskitaguse küla:



2.2. Iseloomustus

Piirkond hõlmab Pirita jõe äärseid alasid valla lõunapoolses osas. Varasem asustus on koondunud Vana-Tartu maantee ning Pirita jõe äärde. Viimastel aastakümnetel rajatud uusasustus on koondunud varasema asustuse ümber; erandina on Patika külas rajatud uus eraldiseisev elamupiirkond Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteest läänes. Tegemist on põllumajandusliku ja loodusliku ilmega piirkonnaga, kus olemasolevaid äri- ja tootmismaid on minimaalselt.

2.3. Kavandatav maakasutus ning areng Patika külas

Patika külas kavandatakse valla üldplaneeringuga uusi elamumaid. Suuremate elamualade kujunemine on kavandatud küla kirdeosas ning keskosas, liiklussõlme piirkonnas. Patika küla keskosas on Vana-Tartu maantee ja praeguse Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahelisele alale kavandatud tootmis- ja ärimaa. Veskitaguse külas üldplaneeringuga olemasolevat maakasutust ei muudeta. Pirita jõe äärne külaosa on määratletud ajaloolise asustusstruktuuriga alaks, eesmärgiga väärtustada ja säilitada väljakujunenud asustusmustrit. Kokku on piirkonnas kavandatud ligikaudu 143 ha uut elamumaad. Kogu kavandatava elamumaa välja arendamisel lisanduks piirkonda arvestuslikult ligikaudu 1915 elanikku.

2.4. Olemasolev maakasutus

Pilviku tn 39 kinnistu on hoonestamata. Kinnistul puuduvad olemasolevad hooned, mis vajaksid planeeringulahenduse raames säilitamist, ümberehitamist või lammutamist.
Kinnistu pindala, katastriüksuse sihtotstarve ja muud maakasutust puudutavad andmed täpsustatakse maakatastri andmete alusel.

2.5. Olemasolev haljastus ja looduslikud tingimused

Planeeringualal kasvab rohkelt erineva suuruse ja liigiga puid, põõsaid ning okaspuid. Haljastus on kujunenud looduslikult ja paikneb kinnistul korrapäratu asetusega. Geodeetilisel alusplaanil on kajastatud olulisemad ja suuremad puud ning põõsad.

Maapinna kõrgusmärgid ja reljeef on tasane, kõrgusvahemikus +44,90-45.01
Kaitstavad loodusobjektid ja muud keskkonnakaitselised piirangud puuduvad.

Olemasolevatest puudest on kavandatud likvideerida suurem osa, et muuta krundiala avaramaks ning luua paremad tingimused õueala ja haljastatud piirkondade igapäevaseks kasutamiseks. Puude eemaldamise eesmärk on kujundada avatud ja funktsionaalne väliruum, mis toetab õueala kasutusvõimalusi ning lihtsustab haljastatud ala hooldamist ja korrashoidu.
Kuna tegemist on asula servas paikneva krundiga, on kavandatud likvideerida ka krundi piiridel paiknevad puud, et tagada tänavate parem nähtavus ja ohutu liikluskorraldus asulas. Puude eemaldamisega soovitakse parandada nähtavust tänavatele ja ristmikele ning vältida olukordi, kus kõrghaljastus piirab liiklejate vaatevälja.

2.6. Juurdepääs ja liikluskorraldus

Kinnistule kavandatava juurdepääsu asukoht ja tehniline lahendus on määratus detailplaneeringu põhijoonisel. Planeeringuala paikneb asula servas ning kinnistu piirneb kolmest küljest teedega – Aedlinna tee, Pilviku tee ja jalakäete vahetee.

Kavandatav juurdepääs: Pilviku tee poolt.
Juurdepääsu kavandamisel arvestatakse liiklusohutuse, nähtavuse, manööverdamisvõimaluste ja päästesõidukite juurdepääsu nõuetega.

2.7. Tehnovõrgud

Planeeringualal puuduvad olemasolevad tehnovõrkudega liitumised.

Kinnistu omanik soovib kavandada uue elektriliitumiskilbi kinnistu loodenurka vastavalt asendiplaanil näidatud asukohale. Lisaks soovitakse kinnistu kagunurka rajada puurkaev ning lekkekindel reoveemahuti, mida tuleb vastavalt täitumisele tühjendada. Kaevu täpne otstarve ja tehniline lahendus täpsustatakse planeeringu koostamise käigus.

2.8. Miljööväärtuslikud alad ning kohalikul tasandil väärtustatavad kultuuriobjektid

Rae valla miljööväärtuslike alade määratlemisel on aluseks võetud Harju maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ning selles määratletud ajaloolise asustusstruktuuriga piirkonnad, väärtuslikud traditsioonilised maastikud ja ajaloolise maastikumustriga alad. Võrreldes maakonna teemaplaneeringuga teeb Rae valla üldplaneering ettepaneku arvata lisaks miljööväärtuslike alade hulka alad Raeda selektsiooniaia ümbruses, Suursoo külas, Limu külas ning Veneküla külas Tallinna ringteest idas. Ajaloolise asustusstruktuuriga piirkonnad on üldplaneeringu maakasutuspiirangute kaardil tähistatud kollase puhverjoonega, väärtuslike traditsiooniliste maastike ja ajaloolise maastikumustriga alad sinise puhverjoonega. Rae valla üldplaneeringuga määratletud miljööväärtuslike alade hulka kuuluvad ka miljööväärtuslikud hoonestusalad planeerimisseaduse mõistes.

Rae valla üldplaneeringu maakasutuspiirangute kaardil näidatud miljööväärtuslike alade piirid on indikatiivsed, need tuleb täpsustada valla miljööväärtuslike alade teemaplaneeringuga. Teemaplaneeringu koostamise raames tuleb ühtlasi määratleda täpsemalt kaitstavad väärtused ning seada tingimused nende säilimiseks ja arendustegevuse suunamiseks miljööväärtuslikel aladel, lähtuvalt iga ala eripäradest.
Kuni miljööväärtuslike alade teemaplaneeringu valmimiseni tuleb üldplaneeringus määratletud aladel hinnata hoone, paiga või struktuuri väärtust igal üksikjuhul eraldi, lähtuvalt järgmistest põhimõtetest:
Miljööd kujundavad näiteks hoonestus- ja krundistruktuur, teedevõrk, avanevad vaated, arhitektuur, väikevormid. Väärtuslikud on alad, mis on üldmuljelt terviklikud ja harmoonilised ning mis peegeldavad erinevaid ajalooperioode ja konkreetse piirkonna asustus- ja arhitektuurilugu. Silmas tuleb pidada külapilti/maastikupilti tervikuna.

Hoonestusstruktuuri puhul on väärtuseks piirkonna erinevatele aja stutele iseloomulik hoonestus, mis ei pea kindlalt esindama selles piirkonnas taluarhitektuuri. Väärtuslikud on muuhulgas ajaloolised hooned.
Krundistruktuuri väärtuseks on selle ajalooline kujunemine teede- ja hoonestuse suhtest ning sihtotstarbeline asetus.
Teedevõrgu puhul on väärtuseks maastikku ja ajaloolist trajektoori järgivad, õgvendamata, vaateelamusi pakkuvad teed/teelõigud.
Vaadetest on väärtuseks elamuslikud, täis kasvamata, avatud vaated ja käiguteelt avanevad ajaloolised vaated.
Väikevormide puhul on väärtuseks traditsioonilisus ja külapilti sobivus.

Rae valla üldplaneeringuga määratakse miljööväärtuslikeks aladeks:
piirkonnad Urvaste ja Salu külas;
piirkonnad Vaidasoo ja Aruvalla külas;
piirkond Kopli külas;
piirkond Kautjala külas;
piirkond Kautjala, Limu ja Veskitaguse küla piiril;
piirkond Patika ja Veskitaguse küla piiril;
piirkond Seli külas;
piirkond Kopli ja Kadaka küla piiril;
piirkond Kurna külas;
piirkond Limu külas;

piirkond Suursoo külas;
piirkond Rae mõisa ümbruses;
piirkond Venekülas Tallinna ringteest idas.

2.9. Miljööväärtuslikele aladele jäävate maa-alade kasutustingimused:

Ajaloolise asustusstruktuuriga aladel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda ühe detailplaneeringu koostamist suurema ala kohta, selleks et tagada väärtuste säilimine.
Hoonete rajamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse kohta, arvestades alal domineeriva arhitektuuriga. Hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke ja loomulikke värvitoone. Hoonete fassaadide remondiks ja fassaadi värvimiseks on soovituslik koostada värvipass.
Väärtusliku maastiku ala arendamisel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda ajalooliste struktuuride (teedevõrk, vaated jmt) säilitamist ning sel eesmärgil nõuda ka detailplaneeringu koostamist, sh ühe detailplaneeringu koostamist suurema ala kohta.

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Planeeringulahenduse üldpõhimõtted

Planeeringulahendusega nähakse ette ühe üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete rajamine Pilviku tn 39 kinnistule.

Hoonestuse paiknemisel lähtutakse kinnistu kujust, suurusest, tänavaruumi iseloomust, kontaktvööndi hoonestusstruktuurist, kehtivatest ehitustingimustest ning juurdepääsu ja tehnovõrkude lahendusest.

3.2. Ehitusõigus

Krundi sihtotstarve % (EE, EEr, EEk, Ä, T, Üh)	-Ühepereelamud - Paariselamud läbivate teede ääres ja ristmikel -Kahepere-, rida- ja korterelamuid planeerida ei tohi
Krundi täisehitus %; koormusineks	- Ühepere- ja paariselamu krunt 5-15%, olenevalt krundi suurusest
Kõrgus ja korruselisus [6]	-Ühepere- ja paariselamud 2-korrust 9m
Haljastus	-Krundi iga 300m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m -Läbivate teede äärde puudeallee
Abihooned; hoonete arv krundil	-kuni 3 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 100m², kõrgus kuni 6m[1)]
Ehitusjoon	-Läbiv tee - 20m kaugusel sõiduteest -Piirkonna sisetee 10m sõiduteest [2)]
Katusekalle, räästa kõrgus [6]	-Ühepereelamul 20-45°[8)], väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega [4)]
Piirded	-Puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire -kuni 1,5m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest [1)]
Materjalikäsitlus [6]	-Peamine viimistlusmaterjal puit -Puiduga võib kombineerida kivi, krohvi või tellist [4)]

[1)]Abihoone ja piire peavad arhitektuurselt haakuma elamuga
[2)]või järgida olemasolevat /planeeritud ehitusjoont
[3)]Iga 200m järelt tagada juurdepääs jõeni
[4)]Väljakujunenud kontaktvööndi puudumisel, kui lahendatakse uut kompaktset suurt elamuala (al 50 elamuühikut või 8 ha) või kui soovitakse etteantud tingimusi muuta tuleb terviklahenduse saamiseks korraldada arhitektuurikonkurss detailplaneeringule või hiljem sobivaima hoonestustüübi leidmiseks.
[5)]Olemasoleval elamualal krundi jagamisel väiksemateks elamumaa kruntideks tuleb arvestada väljakujunenud krundistruktuuriga ja selle jätkumisega
[6)]Tingimus kehtib ka hajaasustuspõhimõtte alusel detailplaneeringu kohustuseta aladel
[7)] Jõe 100m piiranguvööndisse jäävad krundid.
[8)] Katuse täpsem kalle määrata detailplaneeringu kohustusega alal planeeringuga, lähtudes naaberelamute ja krundipoolse tänavafrondi elamute katuste valdavast põhikaldest.

3.3. Hoonestusala ja hoonete paiknemine

Kavandatava hoonestuse suurim ehitisealune pind on 225 m², mis moodustab kuni 15% kinnistu kogupindalast.
Hoonestusala paikneb kinnistu keskosas, arvestades ümbritseva hoonestuse paiknemist ja väljakujunenud ehitusjoont Pilviku tee ääres. Hoonestusala kavandamisel on lähtutud

lähipiirkonna olemasolevate hoonete paiknemisest ning nende suhtest tänavaruumi ja kinnistute piiridega.
Kavandatava hoonestusala minimaalne kaugus Pilviku teest on 14,5 m, kinnistu külgpiiridest 5,5 m ning kinnistu tagumisest piirist, mis külgneb Aedlinna tee-ga, 30,5 m.
Kinnistule kavandatakse juurdepääs Pilviku tee poolt. Juurdepääsutee täpne katend ja tehniline lahendus määratakse edasise projekteerimise käigus. Võimalike lahendustena kaalutakse vett läbilaskvat sillutist või betoonkatendit.

Parkimine lahendatakse kinnistu piires.

Kinnistu tagumises osas, Aedlinna tee-poolsel alal, nähakse põhimõtteliselt ette võimalus rajada täiendavaid abihooneid kinnistu teenindamiseks. Abihoonete ehitisealune pind ei ületa kavandatavalt 20 m^2. Abihoonete täpne arv, paiknemine, mõõtmed ja ehituslik lahendus määratakse edasise projekteerimise käigus, arvestades kehtestatud detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid.

3.4. Teed, juurdepääsud ja parkimine

Juurdepääs kinnistule lahendatakse Pilviku tee kaudu vastavalt põhijoonisel näidatud lahendusele.
Kinnistusisene liiklusala kavandatakse selliselt, et oleks tagatud ohutu juurdepääs põhihoonele ja abihoonetele ning vajalikud manööverdamisvõimalused.

Parkimine lahendatakse kinnistu piires. Parkimiskohtade arv ja paiknemine määratakse vastavalt kavandatava kasutuse vajadusele ning kehtivatele nõuetele.

Kavandatav parkimiskohtade arv: 3 .
Parkimiskohtade ja juurdepääsutee täpsed mõõtmed, katend ning sademevee ärajuhtimine määratakse edasise projekteerimise käigus.

3.5. Haljastus ja heakord

Kinnistu haljastus kavandatakse tervikliku väliruumi lahendusena, mis tagab hoonestuse sobitumise ümbritsevasse keskkonda ning loob privaatsed ja funktsionaalsed õuealad.
Haljastuse kavandamisel arvestatakse kinnistu suurust, päikesevalgust, pinnase tingimusi, juurdepääse, tehnovõrkude paiknemist ja hoonete asukohti.
Kinnistule kavandatakse võimaluse korral kõrghaljastust, madalhaljastust ja murualasid.
Haljastuse kavandamisel tuleb vältida tehnovõrkude kaitsevööndite ja juurdepääsualade kasutamist viisil, mis takistab nende nõuetekohast toimimist.
Krundi heakord ja jäätmekäitlus korraldatakse kinnistu piires. Jäätmete kogumiskoht kavandatakse juurdepääsetavasse kohta, arvestades jäätmeveoki teenindusvõimalusi.

3.6. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Vertikaalplaneerimise eesmärk on tagada hoonete ja juurdepääsude nõuetekohane toimimine, vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele ning tagada vee ärajuhtimine või immutamine vastavalt pinnase tingimustele ja kehtivatele nõuetele.
Maapinna kõrguslahendus määratakse geodeetilise alusplaani ning edasise projekteerimise alusel.

Hoonete ümbruses kavandatakse maapinna kalded hoonetest eemale. Sademevee lahendus täpsustatakse vastavalt pinnase omadustele, põhjavee tingimustele, võimalikule ühiskanalisatsiooni või sademeveesüsteemi olemasolule ning võrguvaldaja tingimustele.
Sademevesi tuleb võimaluse korral immutada kinnistu piires, kui pinnase ja keskkonnatingimused seda võimaldavad. Vajaduse korral nähakse ette viivitus- või muud sademevee käitlemise rajatised.
Sademevee juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud.

3.7. Tehnovõrkudega varustamine

Kinnistu tehnovõrkudega varustamine lahendatakse vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele ja olemasoleva taristu liitumisvõimalustele.

3.7.1. Elektrivarustus

Elektrivarustus kavandatakse vastavalt võrguvaldaja väljastatud tehnilistele tingimustele.
Liitumispunkti asukoht on näidatus asendiplaanil, vajalik võimsus ja kaabelliinide paiknemine täpsustatakse tehnovõrkude koondplaanil.

3.7.2. Veevarustus

Veevarustus lahendatakse lokaalse lahenduse baasil vastavalt olemasolevatele võimalustele ja tehnilistele tingimustele.
Veevarustuse liitumispunkt ning vajalikud rajatised määratakse edasise projekteerimise käigus.

3.7.3. Reoveekanalisatsioon

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademeveekanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024–2035 kohaselt on Patika Aedlinna piirkonna vee- ja kanalisatsioonivõrkude arendamise investeeringud kavandatud pikaajalises perspektiivis. See on võimalik tingimusel, et rajatakse Vaida suunal kanalisatsioonitorustik ning viiakse läbi uus põhjaveevarude hindamine. Pikaajaliste plaanide realiseerimise tähtaeg ei ole praegu teada.

Kuni kesksete kommunikatsioonide rajamiseni on ajutiselt lubatud rajada kinnistule puurkaev ning lekkekindel reoveemahuti, mida tuleb vastavalt täitumisele tühjendada.

Septiku või biopuhasti rajamine on keelatud. Piirkonna kinnistud on väikesed ning peaaegu igal kinnistul on oma puurkaev. Vastavalt Veeseaduse § 127 lõikele 1 on reovee ja saasteainete pinnasesse juhtimine keelatud veehaarete sanitaarkaitsealal ning lähemal kui 50 meetrit nende välispiirist. Kuna puurkaevu kaitsevöönd on sellistes tingimustes 10 meetrit, peab imbväljak paiknema vähemalt 60 meetri kaugusel puurkaevust, mis sellistel kinnistutel ei ole võimalik.

3.7.4. Ajutine reoveekäitluse lahendus

Kuna kinnistul puudub praegu ühiskanalisatsiooni liitumisvõimalus, soovib kinnistu omanik kavandada kinnistu kagunurka ajutise puurkaevu asemel reovee kogumismahuti. Kogumismahutit kasutatakse ajutise lahendusena kuni piirkonda rajatakse ühiskanalisatsiooni torustik ja kinnistul tekib võimalus sellega liitumiseks.

Kogumismahuti täpne asukoht ja tehniline lahendus määratakse edasise projekteerimise käigus, arvestades kehtivaid keskkonnakaitse- ja tervisekaitsenõudeid ning vajalikke kaugusi hoonetest, kinnistu piiridest ja veevarustuse rajatistest.

Pärast ühiskanalisatsiooniga liitumise võimaluse tekkimist nähakse ette kinnistu ühendamine ühiskanalisatsiooniga ning ajutise reoveekäitluslahenduse kasutamise lõpetamine vastavalt kehtivatele nõuetele.

3.8. Tuleohutus

Tuleohutuse lahendamisel lähtutakse kehtivatest tuleohutusnõuetest ning kavandatavate hoonete kasutusotstarbest.
Hoonete paiknemine, ehituslikud tingimused ja juurdepääsud kavandatakse selliselt, et oleks võimalik tagada nõuetekohased tuleohutuskujad ja päästemeeskonna juurdepääs.
Tuleohutuskujade määramisel arvestatakse planeeringuala ja naaberkinnistute olemasoleva ning kavandatava hoonestusega.

Päästesõidukite juurdepääs ning vajalikud manööverdamisvõimalused tagatakse vastavalt kehtivatele nõuetele.
Välise tulekustutusvee tagamise lahendus määratakse vastavalt kehtivatele nõuetele, piirkonna taristule ja pädeva asutuse tingimustele.
Tuleohutusnõuete täitmine kontrollitakse edasise projekteerimise käigus.

3.9. Keskkonnakaitse ja tervisekaitse

Planeeringulahenduse koostamisel arvestatakse olemasoleva keskkonna tingimuste, sademevee käitlemise, jäätmekäitluse, haljastuse säilitamise ja võimalike keskkonnapiirangutega.

Ehitustööde käigus tuleb vältida pinnase ja põhjavee reostamist ning tagada ehitusjäätmete nõuetekohane käitlemine.

Radooniriski hindamise ja võimalike radoonikaitsemeetmete vajadus määratakse vastavalt piirkonna andmetele, uuringute tulemustele ning edasise projekteerimise nõuetele.
Müra, õhusaaste ja muude keskkonnategurite asjakohasust hinnatakse vastavalt kinnistu asukohale ning planeeringu koostamise käigus selgunud asjaoludele.
Täiendavate uuringute vajadus täpsustatakse planeeringu menetluse käigus.

3.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Väliruumi kavandamisel lähtutakse turvalise ja hästi kasutatava elukeskkonna põhimõtetest.
Võimaluse korral tagatakse sissepääsude ja juurdepääsude hea nähtavus, piisav välisvalgustus ning selge ruumiline liigendatus.
Piirded, väravad ja haljastus kavandatakse selliselt, et need ei vähendaks põhjendamatult nähtavust ega takistaks ohutut liikumist.

4. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

4.1. Planeeringu elluviimise põhimõtted

Detailplaneeringu elluviimine toimub pärast planeeringu kehtestamist ning vajalike lubade, projektide ja kooskõlastuste saamist vastavalt kehtivatele õigusaktidele.
Planeeringu elluviimise üldine järjekord on järgmine:

1) Detailplaneeringu menetlemine ja kehtestamine.
2) Vajaduse korral kinnistu piiride ja asjaõiguslike küsimuste korrastamine.
3) Tehnovõrkude liitumistingimuste täpsustamine ja vajalike projektide koostamine.
4) Juurdepääsu, tehnilise taristu ja muude vajalike rajatiste väljaehitamine vastavalt kokkulepitud järjekorrale.
5) Üksikelamu ja abihoonete projekteerimine ning nõutavate ehituslubade või ehitusteatiste menetlemine.
6) Hoonete ja välialade ehitamine ning heakorrastamine.
7)

Täpne elluviimise järjekord sõltub tehnovõrkude valdajate tingimustest, ehitustööde korraldusest ja pädevate asutuste nõuetest.

4.2. Tehnilise taristu väljaehitamine

Planeeringulahenduse elluviimiseks vajalik tehniline taristu ehitatakse välja vastavalt kehtivale planeeringule, tehnovõrkude valdajate tingimustele ja edasistele projektidele.
Liitumised olemasolevate võrkudega, juurdepääsu rajamine ning võimalikud tehnovõrkude ümberehitused lahendatakse koostöös asjaomaste võrguvaldajate ja kinnistu omanikuga.
Tehnilise taristu väljaehitamise kohustused, kulude jaotus ning võimalikud tähtajad määratakse vastavalt õigusaktidele ja asjaosaliste vahel sõlmitavatele kokkulepetele.