

**Harjumaa, Jõelähtme vald, Jõesuu küla
RANNAVESKI TEE 1, 2, 3, 4 ja 5 MAAÜKSUSTE
NING LÄHIALA DETAILPLANEERING**



PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

Jõelähtme Vallavalitsus, registrikood 75025973
Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Harjumaa 74202
kantselei@joelahtme.ee

PLANEERIJAJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR reg.nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:

Ive Pungar

PROJEKTIJUHT:

Meelis Kähri
56 605 462
meelis@opt.ee

Ege Netse
5168442
ege@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	4
4. VASTAVUS JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERINGULE	4
4.1. Kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendus	5
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
5.2. Planeeringualaga külgnevad maaüksused ja nende iseloomustus	7
5.3. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	7
5.4. Olemasolev tehnovarustus	7
5.5. Olemasolev haljastus ja keskkond	7
5.6. Kehtivad piirangud ja kitsendused	7
6. PLANEERINGU ETTEPANEK	7
6.1. Krundijaotus	7
6.2. Krundi ehitusõigus	7
6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	8
6.4. Piirded	8
6.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
6.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	9
6.7. Keskkonnakaitse	9
6.7.1. Radooniriski vähendamise võimalused	9
6.7.2. Müra ja vibratsioon	9
6.7.3. Keskkonnalubade taotlemise vajadus	10
6.7.4. Tuleohutusnõuded	11
6.8. Servituutide seadmise vajadus	11
6.9. Tehnovõrkude lahendus	11
6.9.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	11
6.9.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine	12
6.9.3. Elektrivarustus	13
6.9.4. Sidevarustus	13
6.9.5. Soojavarustus	13
6.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	14
6.11. Planeeringuala tehnilised näitajad	14
7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	14
7.1. Mõju sotsiaalsele keskkonnale	14
7.2. Majanduslikud mõjud	14
7.3. Kultuurilised mõjud	14
7.4. Mõju looduskeskkonnale	14
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	15

III JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Ruumilise keskkonna analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:500
AS-04	Põhijoonis	M 1:500

IV LISAD

Tehnilised tingimused:

Teostatud uuringud:

- topo-geodeetilise alusplaani koostas OÜ AderGeo, 01.06.2025. a, töö nr M100625;

V KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40);
- koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273);
- Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Jõesuu küla, Rannaveski maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.06.1998 otsusega nr 123;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused elu- ja abihoonete kavandamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse lahendamine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 1,8 ha.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, planeeringuala kontaktvööndis kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritava hoonestusega.

Maaüksustel kehtib Jõelähtme Vallavolikogu 25.06.1998 otsusega nr 123 kehtestatud Rannaveski maaüksuse detailplaneering, millega ei ole taotletud ehituskeeluvööndi vähendamist.

Planeeritav maa-ala paikneb Jõelähtme vallas Jõesuu küla loodeosas.

Planeeringualale on juurdepääs 11262 Ruu-Ihasalu teelt, Rannaveski tee kaudu.

Planeeritav ala piirneb elamu- ja maatulundusmaa maa sihtotstarbega kinnistutega, kus hoonestus on valdavalt 1- ja 2-korruselise, eri aegadel püstitatud, erineva tihedusega, puudub selge mahuline struktuur ja ühtne arhitektuur. Sihtotstarbega elamumaa katastriüksused on suurustega vahemikus 4824 – 6250 m², hoonestatud üksikelamutega.

Ühistranspordi peatus asub Ruu-Ihasalu teel ~50 m kaugusel. Üldhariduskoolid ja lasteaiaid on Kostiveres, Neemel ja Lool.

3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on järgmised:

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

4. VASTAVUS JÕELÄHTME VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Jõelähtme valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) kohaselt paikneb planeeringuala hajaasustuses.

4.1. Kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendus

Detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks. Rannaveski maaüksuse detailplaneering, mille elluviimisega on alustatud, moodustatud on planeeringujärgsed krundid ja tehtud on muid ettevalmistavaid tegevusi. **Sellest tulenevalt ei ole põhjendatud planeeritavate kruntide suuruse muutmine.** Uue planeeringu koostamise eesmärgiks on vähendada kinnistutel ehituskeeluvööndit, et varasemalt määratud ehitusõigust oleks võimalik ellu viia. Kuigi kruntide piire ei muudeta, on kruntide suuruse tõttu detailplaneering üldplaneeringut muutev.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273) kohaselt jääb planeeringuala väikeelamu ja puhke otstarbelisele maa-alale. Kavandataval tegevusel puudub vastuolu koostamisel oleva üldplaneeringuga.

Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt ei kuulu ala ÜVK piirkonda.

Uute elamute kavandamine ja elukeskkonna tihendamine on kehtiva maakonnaplaneeringu ja koostamisel oleva Jõelähtme valla üldplaneeringu üks eesmärkidest. Samuti on riigi üleüldise kahaneva rahvastiku ja valglinnastumise tingimustes oluline tihendada olemasolevaid külakeskusi, andes elanikele võimalusi luua uusi eluasemeid väljakujunenud ja kvaliteetsesse elukeskkonda.

Väljavõtte koostamisel oleva Jõelähtme üldplaneeringu maakasutuse kaardist:



 Väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa-ala (EP)

 Tiheasustusalala

..... Jalgratta- ja jalgte

+ + + + Riigimaantee kaitsevöönd

 Rohevõrgustiku tugiala

 Põhimõtteline juurdepääs kallasrajale

 Väärtuslik maastik

 Korduva üleujutusega ala piir

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Jõesuu külas, Rannaveski tee 1, 2, 3, 4 ja 5 maaüksustel. Juurdepääs planeeringualale on 11262 Ruu-Ihasalu teelt Rannaveski tee kaudu. Planeeringuala ümbruses paiknevad elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused.

Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Maa-ameti andmetel 11.09.2025

- Rannaveski tee 1

Katastriüksuse tunnus:	24505:002:0137
Maakasutuse sihtotstarve:	elamumaa 100%
Maaüksuse pindala:	2206 m ²
- Rannaveski tee 2

Katastriüksuse tunnus:	24505:002:0138
Maakasutuse sihtotstarve:	elamumaa 100%
Maaüksuse pindala:	2270 m ²
- Rannaveski tee 3

Katastriüksuse tunnus:	24505:002:0139
Maakasutuse sihtotstarve:	elamumaa 100%
Maaüksuse pindala:	1703 m ²
- Rannaveski tee 4

Katastriüksuse tunnus:	24505:002:0141
Maakasutuse sihtotstarve:	elamumaa 100%
Maaüksuse pindala:	2336 m ²
- Rannaveski tee 5

Katastriüksuse tunnus:	24505:002:0142
Maakasutuse sihtotstarve:	elamumaa 100%
Maaüksuse pindala:	2934 m ²

Maaüksused on hoonestamata.

Lähiala, Orusuu maaüksus (24501:001:0728 100% maatulundusmaa) ja Neeme kergtee lõik 21 (24505:002:0249 100% transpordimaa) on kaasatud juurdepääsutee planeerimiseks.

5.2. Planeeringualaga külgnevad maaüksused ja nende iseloomustus

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Orusuu	156322 m ²	24501:001:0728	Maatulundusmaa 100%
Neeme kergtee lõik 21	1583 m ²	24505:002:0249	Transpordimaa 100%
Oruranna	6250 m ²	24505:002:0126	Elamumaa 100%
Metsatoa	4824 m ²	24505:002:0125	Elamumaa 100%
Jõekalda	116686 m ²	24505:002:0067	Maatulundusmaa 100%
Rannaveski tee 7	3550 m ²	24505:002:0144	Elamumaa 100%
Rannaveski tee 6	2616 m ²	24505:002:0143	Elamumaa 100%

5.3. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on tagatud 11262 Ruu-Ihasalu teelt (24501:001:0153, 100% transpordimaa) ja riigi omandis oleva Orusuu (24501:001:0728, 100% maatulundusmaa) maaüksusel paikneva Rannaveski tee (ADS viide [LP02213765](#)) kaudu.

5.4. Olemasolev tehovarustus

- elektriõhuliin alla 1kV kaitsevöönd;
- elektriõhuliin 1-20kV kaitsevöönd;

5.5. Olemasolev haljastus ja keskkond

Maaüksustel kasvab kohati kõrghaljastus.

5.6. Kehtivad piirangud ja kitsendused

- Elektriõhuliinid alla 1kV ja 1-20kV kaitsevööndid;
- korduv üleujutusala;
- Läänemere ranna kallasrada, veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd;
- teekaitsevöönd 30 m.

6. PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata kavandatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelanute ja abihoonete rajamiseks, kavandada kruntide juurdepääsud ja tehovarustuse lahendus. Detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks.

6.1. Krundijaotus

Alale on planeeritud viis elamumaa sihtotstarbega krunti suurusega 1510- 2710 m² ja kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti suurusega 1212-1071 m².

Elamumaa kruntide suurused on kavandatud lähtuvalt Jõelähtme Vallavolikogu 25.06.1998 otsusega nr 123 kehtestatud Rannaveski maaüksuse detailplaneeringust.

Planeeringuga määratakse maaüksustele ehitusõigus ja hoonestustingimused.

6.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse planeerimisseaduse § 126 lg 4 kohaselt:

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abihoone)	Suurim ehitise- alune pind	Ehitiste lubatud max kõrgus: põhihoone / abihoone
1	EE 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m ²	9 m / 5 m
2	EE 100% // E 100%	3 (1 / 2)	300 m ² ühekorruseline hoone 360 m ²	9 m / 5 m
3	EE 100% // E 100%	3 (1 / 2)	290 m ² ühekorruseline hoone 350 m ²	9 m / 5 m
4	EE 100% // E 100%	3 (1 / 2)	260 m ²	9 m / 5 m

Pos nr	Krundi kasutamise siht-otstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abihoone)	Suurim ehitise- alune pind	Ehitiste lubatud max kõrgus: põhihoone / abihoone
5	EE 100% // E 100%	3 (1 / 2)	390 m ²	9 m / 5 m
6	L 100%	-	-	-
7	L 100%	-	-	-

6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Krundil võib paikneda üks elamu ja kaks abihoonet;
- hoone ehitusala on määratud krundipiiridest minimaalselt viie meetri kaugusele;
- elamu suurim lubatud kõrgus on 9 m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust;
- abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, suurim lubatud korruste arv 1;
- planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned);
- pos 1 ja pos 5 osas võib maapinda tõsta ~0,6 m korduvast üleujutusalaalast tulenevalt;
- hoonete ±0.00 on olemasolevast maapinnast kuni 1 m kõrgemal;
- katusekalle: ühepereelamud ja abihooned 0 – 45°; katuse tüüp- madalakaldeline, viil- või kelpkatust;
- katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
- välisviimistluses võib kasutada fassaadimaterjalina kivi, krohvi ja puitu;
- vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
- tänaväärsed piirded peavad olema piirkonda sobivad nii materjali, kui kõrguse poolest. Piirete suurim lubatud kõrgus 1,5 m. Piirete asukoht ja kujundus peab sobituma naaberkinnistute piiretega ja täpsustub ehitusprojektiga. Projektis anda naabritele privaatsust tagavate piirete lahendus. Plankpiirded pole lubatud.

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 hoonestusalast. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja teatise kohustuslike ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Hoonete projekteerimisel arvestada lähiümbruste planeeringutega ja naaberhoonestusega. Insolatsiooni osas lähtuda Euroopa standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldiseid mahtusid ja proportsioone.

6.4. Piirded

Piirete suurim lubatud kõrgus tee poolisel küljel on 1,5 m. Piirete asukoht ja kujundus peab sobituma naaberkinnistute piiretega nii materjali kui kõrguse poolest.

Võrkpiirded on lubatud kruntide vahelisteks piirdeaedadeks kõrgusega kuni 1,5 m. Piirdeaia asukoha valimisel tuleb arvestada teehooldusvajadusega. Projektis anda naabritele privaatsust tagavate piirete lahendus. Plankpiirded pole lubatud.

Täpne lahendus antakse ehitusprojektis.

6.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale on juurdepääs 11262 Ruu-Ihasalu teelt, läbi kohaliku Rannaveski tee.

Juurdepääsu tagamiseks on alale planeeritud kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti (pos 6 ja pos 7). Olemasoleva tee pikendusena on planeeritud uus transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 6. Juurdepääsu tee rajatakse kõvakattega

Planeeringuga ei ole teekaitsevööndisse ette nähtud ehitustegevust ega tehnovõrkude rajamist. Parkimist ja tagurdamist riigiteel planeering ette ei näe.

Rannaveski tee (ADS viide [LP02213765](#)) ristmik on planeeritud rekonstrueerida. Ette nähtud on teepervel kasvava võsa maha võtmine, tagamaks nähtavuse 11262 Ruu- Ihasalu teele, tagada nähtavus kergliiklejatele.

Päas kallasrajale on tagatud läbi planeeritava krundi pos 6.

Planeeringualasise liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi. Parkimine on lahendatud oma krundil. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

6.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoone ehitusprojekti staadiumis, kus antakse täpne haljastuse lahendus. Kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalselt väljaspool planeeritavat hoonestusala ja sissesõiduteed. Eelprojekti asendiplaanilises lahenduses (kui on selgunud hoonestuse täpne asukoht) lähtuda põhimõttest, et hoonestusallas tuleb säilitada maksimaalset kõrghaljastus ehitistest (rajatistest) vabaks jääval alal.

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.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist – taaskasutatavaid, sega-, olme- ja ohtlikud jäätmed (nt Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda liikide kaupa eraldi. Prügivedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega maaüksuse omanik sõlmib vastava lepingu

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

6.7. Keskkonnakaitse

Harju maakonna planeering 2030+ kohaselt ei kuulu ala rohevõrgustiku koosseisu. Kavandatav tegevus on kooskõlas maakonnaplaneeringu põhimõtetega.

Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (04.11.2020 seisuga) planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustikualasid, hoiualasid. Kavandatav 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 keskkonna mõju puudub.

Keskkonnaamet andis 03.07.2020 kirjaga nõusoleku ehituskeeluvööndi (EKV) vähendamiseks.

6.7.1. Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiridesse: pinnase radoonisisaldus on 50 – 100 kBq/m³ (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

Planeeringualal tuleb arvestada standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” ajakohase versiooni soovitusetega.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

6.7.2. Müra 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.

Müra- ja vibratsioonikaitse rakendamise meetmed:

- 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”.

- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- 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;
- ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;
- jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid;
- 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;
- Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

6.7.3. Korduv üleujutusala

Tulenevalt korduvast üleujutusala ja madalast reljeefist tuleb hoonete, rajatiste ning tehnosüsteemide projekteerimisel arvestada nii ehitusseadustiku, veeseaduse, pääste- ja elektriõhutusnõuete kui ka kohaliku omavalitsuse planeeringutingimustega. Kõik kriitilised süsteemid tuleb kaitsta võimaliku üleujutuse, pinnavee ja kõrge põhjavee mõju eest.

Täpsemad tehnilised lahendused ja kõrguslikud nõuded määrata projekteerimise käigus, lähtudes ala hüdroloogilistest tingimustest, kehtivatest standarditest.

Puurkaevud

- puurkaevu suue peab olema tõstetud kõrgemale prognoositavast üleujutustasemest;
 - kaevupea peab olema hermeetiliselt suletud;
 - ümber kaevu tuleb rajada vett eemale juhtiv pinnakalle;
 - soovitatav on kasutada veekindlat kaevumaja või kõrgemale tõstetud tehnilist šahti;
 - elektri- ja automaatikaseadmed ei tohi paikneda maapinnast madalamal;
- üleujutusala ei soovitata rajada madalaid maa-aluseid veemahuteid ilma täiendava ankurduse ja veetõkketa.

Elektrikilbid ja elektripaigaldised

- Üleujutusriskiga alal tuleb elektripaigaldised kavandada nii, et vesi ei põhjustaks lühiseid, elektrilöögi ohtu ega süsteemide rivist väljalangemist.
- elektrikilbid paigaldatakse kõrgemale võimalikust üleujutustasemest;
- vältida tuleb kilpide ja ühenduskarpide paigaldamist keldrisse või maapinnast madalamale;
- kasutada tuleb niiskus- ja veekindlaid seadmeid (sobiv IP kaitseklass, sageli vähemalt IP65 sõltuvalt asukohast);
- välised kaablisüsteemid tuleb tihendada veesissevoolu vältimiseks;
- soovitatav on eraldi pealüliti ja lekkevoolukaitse;
- avariitoide ja generaatorid tuleb samuti paigutada kõrgemale ohutasemest.

Hoonete tehnosüsteemid

- Üleujutusala tuleb kõrgemale viia kõik süsteemid, mille kahjustumine võib põhjustada suuri kulusid või ohutusriske.
- soojuspumbad, katlad, serverid ja automaatikaseadmed paigutada kõrgemale korrusele või tõstetud platvormile;

- kasutada tagasivooluklappe kanalisatsioonisüsteemis;
- sadevesi juhtida kiiresti hoonest eemale;
- maa-alused tehnoruumid teha veetihedaks;
- vältida keldrikorruste rajamist;
- kasutada niiskuskindlaid ehitusmaterjale.

Pinnase ja sadevee lahendused

- hoone põrandakõrgus määratakse kõrgemale arvutuslikust üleujutusastemest;
- krundi reljeef kujundatakse nii, et vesi liiguks hoonest eemale;
- rajatakse drenaaž ja immutus- või viivituslahendused;
- vajalik võib olla pumpla;
- teatud juhtudel nõuab omavalitsus hüdroloogilist analüüsi.

Kõik täpsed kaitsemeetmed anda ehitusprojektis.

6.7.4. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

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 (ühepereelamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

6.7.5. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”. Tuletõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Planeeringuga on elamute hoonestusalad üksteisest kavandatud vähemalt 10 meetri kaugusele ja abihoonete hoonestusalad üksteisest vähemalt 8 meetri kaugusele. 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 maaüksuse piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga kokkulepe, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele olevast hoonest.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Tuletõrje veevõtukoht on lahendatud lokaalselt. Krundi Pos 5 ossa on planeeritud tuletõrjevee mahuti.

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 11262 Ruu-Ihasalu teelt.

6.8. Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.

Elektrimaakaabelliinile 2 m laiuselt.

Planeeritud tehnovõrkude ja liitumispunktide paigutus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektis.

6.9. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeeritavat lahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud esmane lahendus ja kuulub täpsustamisele ehitusprojektiga.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude kavandamisel arvestada üleujutusala ja üldise madala asukohaga ning ehitusprojektis näha ette meetmed veekahjustuste vältimiseks ning ohutuse tagamiseks.

6.9.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt ei kuulu ala ÜVK piirkonda.

Kruntide varustamine veevärgi ja kanalisatsiooniga on planeeritud lokaalselt.

Veevarustus on kavandatud lokaalselt tarbimisega kuni 10 m³/ööpäevas puurkaevu baasil. Puurkaevule on ette nähtud R = 10 m hooldusala, kus ei või paikneda hooneid, rajatisi, teid, reovee kogumismahuteid ega muid potentsiaalseid reostusallikaid.

Reovee kanalisatsioon on kavandatud lokaalselt mahutite baasil.

Lokaalse puurkaevu ja kanalisatsiooni väljatöötamisel peab arvestama alljärgneva seadusandlusega:

- keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanaliseerimisega seotud planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus”;
- keskkonnaministri 09.07.2015 määrus 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 Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid.”
- keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”;
- Veeseaduse 6. peatüki 2. jagu „Reovee puhastamine ning heitvee ja saasteainete suublasse juhtimine” ning 3. jagu „Kanaliseerimisega seotud veekaitsemeetmed”.

Planeeringu koostamisse on kaasatud Kiirvool OÜ, kes on hinnanud lisaks kogumismahutitele ka lokaalpuhastite ning ühispuhasti rajamise võimalikkust. Alternatiivsete reoveekäitluslahenduste hindamisel lähtuti ala hüdroteoloogilistest tingimustest, põhjavee kaitsest, üleujutusohust, kehtivatest õigusaktidest ning kavandatava hoonestuse mahust.

Planeeringuala paikneb kaitstud põhjaveega alal ning osaliselt korduva üleujutuse mõjualas. Vastavalt veeseadusele ning keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 tuleb heitvee pinnasesse immutamisel või suublasse juhtimisel tagada, et heitvee kvaliteet vastab kehtestatud piirväärtustele ning et tegevus ei põhjusta põhjavee, pinnavee ega pinnase reostust. Üleujutusala suurendab kõrge põhjaveetaseme ja perioodiline pinnase veega küllastumine riski, et puhastusseadmete töö efektiivsus väheneb ning võimalikud rikked võivad põhjustada reostuse levikut keskkonda.

Planeeringualal puudub sobiv ühine eesvool või muu vastuvõttev suubla, kuhu oleks võimalik puhastatud heitvett juhtida. Olemasolevad kraavid on eeskätt sademe- ja kuivendusvee ärajuhtimiseks ning nende kasutamine heitvee vastuvõtjana ei ole käesolevas planeeringus ette nähtud. Heitvee juhtimine kraavidesse läbi elamupiirkonna ei ole põhjendatud ei keskkonnanõuetest ega sanitaarhügieenilisest aspektist. Heitvee juhtimine ei tohi toimuda puurkaevu hooldusala ega selle võimaliku mõjupiirkonna kaudu.

Arvestades planeeritud elamute arvu, ala üleujutusriski, kaitstud põhjaveega ala tingimusi ning ühispuhasti rajamise ja käitamisega seotud tehnilisi ning halduslikke riske, ei ole ühispuhasti lahendus käesoleva detailplaneeringu puhul otstarbekas. Seetõttu on planeeringus ette nähtud lokaalne reoveekäitlus lekkekindlate kogumismahutite baasil. Mahutite täpne asukoht, maht ja tehniline lahendus määratakse ehitusprojekti koostamisel, järgides keskkonnaministri määruste nr 31, nr 43 ja nr 61 nõudeid ning puurkaevu hooldusala piiranguid. Heitvee pinnasesse immutamist ega veekogusse või kraavidesse juhtimist ei ole planeeritud. Sademe- ja drenaaživeed käideldakse eraldi vastavalt peatükis 6.9.2 toodud põhimõtetele ning immutatakse krundi piires viisil, mis ei põhjusta naaberkiinnistute ega keskkonna kahjustamist.

Liitumispunkte perspektiivsete trassidele ei ole kantud tulenevalt asjaolust, et planeeringus näidatud hoonestuse asukohad on indikaativsed, mis määratakse hoonete ehitusprojektiga.

6.9.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Detailplaneeringuga hõlmatud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 2.59 kuni 0.97 abs. Planeeringuala kõrgemad kohad asuvad lõunapool ning maapind langeb põhjasuunas.

Sademeveed immutatakse pinnasesse krundi piirides. Krundi vertikaalplaneerimisega tuleb vältida vihma ja pinnasevee juhtimist naaberkinnistutele.

Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Suublasse juhitud (sh pinnasesse) sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

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

6.9.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 23.01.2026 väljastatud tehnilised tingimused 510033 detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeringuala toide on ette nähtud olemasoleva Rannaveski: (Aruküla) mastalajaama baasil, mis asub Rannaveski tee 6 kinnistul.

Nimetatud alajaamast olemasolevast fiidrist on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi 0,4 kV maakaabelliin. Liitumiskilbid on planeeritud krundi piirile ja on vabalt teenindatavad.

6.9.4. Sidevarustus

Rannaveski maaüksuste piirkonnas puudub sidekanalisatsioon. Interneti ja TV teenust on võimalik tellida õhu kaudu teenust pakkuvatelt ettevõtetelt mobiilivõrgu baasil.

6.9.5. Soojavarustus

Planeeritava elamu soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitatav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi. Vertikaalne maasoojuskütte lahendust ei ole lubatud.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Soovitatav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Keelatud on vertikaalne maasoojusküte ja märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad küteliigid (nt raskeõlid ja kivisüsi).

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginull energiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitatav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlemisega.

Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustada puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi). Maasoojussüsteem peab asuma vähemalt 2 meetri kaugusel kinnistu piirist ning puu vertikaalprojektsioonist 2 meetri kaugusel ning arvestada planeeritava ala geoloogilisi tingimusi.

Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m, kõrvalkrundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumpad, 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.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

6.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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, valgustatus;
- juurdepääsuvõimalus;
- vastupidavus.

Käesolev planeering soovitab:

- maaüksus valgustada ja heakorrastada; kasutada vastupidavaid materjale;
- tagada hea nähtavus.

6.11. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	ca 1,8 ha	
Kavandatud kruntide arv	7	
Krunditava ala maa bilanss:		
elumumaa	9823 m ²	78%
transpordimaa	2697 m ²	22%

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

7.1. Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud ühepereelamute 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.

7.2. Majanduslikud mõjud

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

7.3. Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad kultuurimälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et ühepereelamute ja abihoonete 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.

7.4. Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähi piirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette kokku neli ühepereelamut ja kaheksa abihoonet. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, 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 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. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- 1) Katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 2) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- 3) transpordimaa krunt pos nr 6 suurusega 1279 m² tasuta võõrandamine vallale;
- 4) enne mistahes hoonete ehitusloa väljastamist tuleb Rannaveski tee ristmik rekonstrueerida;
- 5) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri sh juurdepääsuteede väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja -rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- 6) planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine.