

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. SISSEJUHATUS.....	3
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	3
3. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID	3
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
5. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	4
6. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	4
6.1. KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNTIDE EHTUSÕIGUS.....	5
6.2. ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE	5
6.3. EHTISTEVAHELISED KUJAD	5
6.4. HALJASTUS JA LIIKLUSKORRALDUS	6
7. TEHNOVÕRGUD	6
7.1. ELEKTRIVARUSTUS	6
7.2. SIDEVARUSTUS	6
7.3. VEEVARUSTUS JA TULETÕRJEVESI	6
7.4. KANALISATSIOON	7
7.5. SAJUVEI	7
7.6. SOOJAVARUSTUS	7
8. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD, JÄÄTMEKÄITLUS	7
9. KITSENDUSED	8
10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	8
11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	9
12. NÕUDED PROJEKTEERIMISELE PLANEERINGUALAL	9
KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL.....	10
LISAD	11
GRAAFILINE OSA	11

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Kruubergi maaüksus (katastriüksuse tunnus: 65301:011:0118) paikneb Harjumaal Rae vallas Veneküla külas.

Detailplaneeringu maa-ala suuruseks on 6542m². Kinnistu on eraomandis.

Planeeringu tellijaks on Rae Vallavalitsus, huvitatud isik Arvi Kivilo.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ GPP poolt 2005. aasta veebruaris koostatud geodeetiline plaan täpsusastmega 1:500.

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Kruubergi maaüksuse detailplaneeringu eesmärkideks on:

- maa-ala kruntideks jaotamine;
- kruntide ehitusõiguse määramine;
- maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- liikluskorralduse määramine;
- tehnovõrkudega varustamine.

3. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Rae Vallavolikogu 21.detsembri 2004 otsus nr. 333 detailplaneeringu algatamise kohta;
- Rae valla üldplaneering (koostamisel OÜ-s Urban Mark).

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Veneküla külas, külatee ja Pirita jõe vahelisel alal. Kruubergi kinnistu piirneb põhjaküljel Marja kinnistuga, kirdeküljelt Andruse kinnistuga, idaküljelt Pirita jõega, lõunaküljel Vana-Künka kinnistuga, lääneküljel külateega. Juurdepääs olemasolevalt Kruubergi kinnistuga piirnevalt külateelt.

Kruubergi kinnistul asuvad elamu ja abihooned. Maaüksusest 3801 m² on looduslik rohumaa, 1274 m² haritav maa, 1090 m² õuema ja ülejäänud on muu maa.

Planeeringuala olemasolevat olukorda iseloomustavad andmed on toodud allolevas tabelis.

Tabel 1. Olemasolev olukord kinnistul

Aadress / katastriüksuse tunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Omanik	Hoonete arv krundil
Harju maakond Rae vald Veneküla küla Kruubergi / 30401:001:0048	6542m ²	elamumaa	Arvi Kivilo	2

Kinnistul paiknev kaev varustab olemasolevat elamut.

Kruubergi kinnistu paikneb suures ulatuses Pirita jõe piiranguvööndis ja osaliselt ehituskeeluvööndis.

Planeeritav maa-ala on tasase reljeefiga, kaldega läänest ida suunas.

5. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Koostatava Rae valla üldplaneeringu alusel (koostaja OÜ Urban Mark) nähakse ette Veneküla ja eriti Pirita jõe äärset ala arendada puhke- ja virgestusalana, säilitades 40% maa-alast puhkealana. Käesolevas detailplaneeringus pole võimalik eelnimetatud nõuet täita, kuna sellega kaasneks krundi omanikule piiratud maakasutus.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek maa-ala sihtotstarve muutmiseks 100% elamumaaks.

6. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks krundiks, krundi sihtotstarbe, ehitusõiguse, ehituskeelualade ja maakasutuse sihtotstarbe määramine. Planeeringu koostamisel on lähtutud väljastatud lähteülesandest 11.01.2005 nr. 43.

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse 6542 m² suurune olemasolev Kruubergi maaüksus kaheks väikeelamumaa sihtotstarbega krundiks.

Tabel 2. Planeeritava maa-ala bilanss

Pos nr	Nimetus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala m ²	%
Pos 1	väikeelamumaa	EE	4377	67
Pos 2	väikeelamumaa	EE	2165	33
Kokku:			6542	100

EE (0010) – väikeelamumaa

/Kasutatud Vabariigi Valitsuse määrust nr 36, “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused”/

6.1. Kruntideks jaotamine ja kruntide ehitusõigus

Tabel 3. Kruntide ehitusõigus

Pos nr	Plan. krundi pindala	Krundi sihtots-tarve	Lubatud ehitusalu-ne pind / täisehitus-protsent	Lubatud ehitiste arv krundil	Hoonete lubatud kõrgus / korrusel-lisus	Katuse-kalle / parkimis-kohtade arv krundil	Kitsendused
1	4377 m ²	EE 100%	305 m ² / 7%	olemas-olev, säili-tatav	olemas-olev, säili-tatav	olemas-olev, säilitatav	Kohaliku tee kaitsevöönd (20m), 0,4 kV m/p õhuliini kaitsevöönd (2m), puurkaevu kaitse-vöönd (10m), Pirita jõe piiranguvöönd (100m)
2	2165 m ²	EE 100%	345 m ² / 16%	2 (elamu + kõrval-hoone)	kuni 10 m / 2	20-45° / 2	Pirita jõe piiranguvöönd (100m), ehitus-keeluvöönd (50m), kallasraja laius (4m)

Planeeritavat hoonet/hooneid võib ehitada ainult joonistel näidatud hoonestusalasse, vastavalt krundi täisehitusprotsendi mahule. Detailplaneeringuga on näidatud planeeritavasse hoonestusalasse elamu soovituslik asukoht. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

6.2. Arhitektuurinõuded ehitistele

Lubatud on ehitada kuni 2-korruselisi hooneid. Ehitiste lubatud kõrguseks on kuni 10 m. Ehitiste välisviimistluseks kasutada puitu, kivi, krohvi. Elamute esindusfassaad rajada sissesõidutee poole. Katuse kaldeks planeeritakse 20-45° sõltuvalt katuse katematerjali valikust.

Piirdeks kasutada võrkaeda, puitaeda või piirdega paralleelselt erinevaid hekke. Krundi piire võib olla lahendatud ka ainult hekkidega. Keelatud on tihedad plankaiad.

6.3. Ehitistevahelised kujad

Hoonete planeerimisel hoonestusalale on arvestatud normikohaste tuleohutuskujadega (EPN 10.1, "Ehitiste tuleohutus").

Detailplaneeringuga määratakse elamute minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-3. TP-3 klassi kuuluv ehitis tuleb püstitada vähemalt 5 m kaugusele krundi piirist, mis käesoleva planeeringuga on täidetud.

6.4. Haljastus ja liikluskorraldus

Planeeritaval alal on olemasolev säilitatav kõrghaljastus.

Juurdepääsu planeeringualale tagab läbi Marja kinnistu 4m laiune kruusatee. Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Planeeritaval krundil nähakse ette kaks parkimiskohta.

Planeeritaval alal on juurdepääs Pirita jõele tagatud jalakäijatele ja jalgratturitele 4m laiuse alana.

7. TEHNOVÕRGUD

7.1. Elektrivarustus

/Tehnilised tingimused nr 60413, 15.03.2005/

Olemasolevast elektrivarustusest paikneb maa-alal kirde-kagu suunaline 0,4 kV õhuliin.

Planeeritav elektrivarustus nähakse ette "Adusoo" 10/0,4 kV jaotusalajaamast õhuliinilt nr.17279 mastist nr. 6. Mastile nr. 6 planeeritakse liitumiskilp, kust edasi kulgeb madalpinge maakaablina. Maakaablile on määratud 1m laiune serituut mõlemale poole.

7.2. Sidevarustus

/Vastus tehnilised tingimused nr G1-8-41175-7/291, 09.03.2005/

Kuna antud piirkonnas puudub Elioni vaskkaablivõrk, siis Kruubergi maaüksusele planeeritavate elamute telekommunikatsiooniühendusega varustamine on lähiajal otstarbekas lahendada raadiolahendusena. Selle piirkonna klientidel on võimalik levi ja vaba jaamamahu olemasolul liituda RAS1000 ja/või WDSL raadiotelefoni- ja andmesidesüsteemidega, mis võimaldavad pakkuda telefoni- ja internetiühendust ning milleks soovi korral esitada taotlus Elioni esindusele.

7.3. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustus lahendatakse Marja kinnistule planeeritavast puurkaevust.

Tuletõrjevesi lahendatakse Pirita jõega. Detailplaneeringus nähakse ette soovitusliku võimalusena lahendit, kus plastiktoruga (läbimõõt 200mm) juhitakse Pirita jõest vesi veevõtukaevu. Veevõtukaevu minimaalne mahutuvus on 3m³. Toru jõepoolsesse ossa paigutatakse sõel, vältimaks prahi võimalikku sisenemist kaevu. Kaev on külmumise vältimiseks soojendatud. Tuletõrje veevõtukaevu asukoht on planeeritud nii, et see jääks hoonetest vähemalt 30m kaugusele ning on hästi ligipääsetav tuletõrje masinale.

7.4. Kanalisatsioon

Reovesi lahendatakse krundile planeeritava reoveemahutiga. Mahuti asukoht tehnoõrkude joonisel on orienteeruv.

7.5. Sajuvesi

Olemasolev drenaažisüsteem planeeritaval maa-alal puudub.

Sajuvesi lahendatakse planeeringuala piires maasse immutamisega.

Krundisisene ja hoonete katuselt tulev sajuvesi immutatakse maasse oma krundi piires. Keelatud on vete suunamine naaberkruntidele.

Kuna planeeritavale alale ei ole ette nähtud rajada reostatavaid ehitisi, siis ei teki ka puhastamist vajavat sajuvett.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse edasiste projektidega.

7.6. Soojavarustus

Küte lahendatakse planeeritaval alal lokaalselt. Hoonete kütmine lahendatakse edasiste ehitusprojektidega, arvestades, et küttesüsteem oleks maksimaalselt energiat säästev ja minimaalselt keskkonda saastav.

Võimalikud variandid kütmiseks:

- elektriküttega;
- tahkkütusega;
- erinevate kütteliikde üheaegne kasutamine.

8. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD, JÄÄTMEKÄITLUS

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on:

- trasside laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- kinniste konteinerite paigaldamine kruntidele olmejäätmete kogumiseks ning tsentraliseeritud äraveo tagamine. Planeeringuga on näidatud prügikonteinerite soovituslikud asukohad. Jäätmete vedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte.

Veekaitsevööndis on keelatud:

- maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine;

- väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel keskkonnateenistuse igakordsel loal. (RT I 1994, 40, 655)

9. KITSENDUSED

Kruntidele on mitmeid kitsendusi:

- Pirita jõe piiranguvöönd – 100m;
- Pirita jõe ranna ja kalda ehituskeeluvöönd – 50m;
- Pirita jõe veekaitsevöönd – 10m;
- Pirita jõe kallasraja laius – 4m;
- 0,4 kV elektriõhuliini kaitsevöönd – 2m;
- kohaliku tee kaitsevöönd – 20m;
- planeeritava 0,4 kV maakaabli kaitsevöönd – 1m;
- planeeritava veetrassi kaitsevöönd – 1m.

10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002, vastavalt millele kuulub planeeringuala elamupiirkonna tüüpi. Kuritegevusriskide vähendamiseks on transpordimaale paigutatud tänavavalgustus tagamaks turvalise liiklemise. Lisaks on sotsiaalse kontrolli loomiseks lubatud kuni 1,5 m kõrguste piirete püstitamine, plankaiad on keelatud.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- inimlikus mõõtkavas ehitamine,
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- selgelt eristatav juurdepääs;
- korrashoid;
- korralikud piirded;
- krundisisene parkimine;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukсед, aknad, lukud, klaasid, ukse- ja aknaraamid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga.

11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

12. NÕUDED PROJEKTEERIMISELE PLANEERINGUALAL

Detailplaneering on kehtestamise järel aluseks edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele planeeringualal. Projekteerimise aluseks on Eesti Vabariigis kehtivad projekteerimismid.

Kohalik omavalitsus võib lisaks välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Paragrahv 29 kohaselt on

Jrk nr	Kooskõlastatava instantsi nimi	Kooskõlastuse number ja kuupäev	Kooskõlastaja	Märkused
1.	Harjumaa Päästeteenistus	878-P2 04.04.2005	Kajar Laus	-
2.	Harjumaa Keskkonnateenistus	30-12-3/1580-2 20.04.2005	Jaan Pikka	Veeseaduse paragrahv 29 kohaselt on Pirita jõel 10m laiune veekaitsevöönd. Detailplaneeringu joonisele kanda veekaitsevööndi ulatus ning seletuskirjas esitada seadusejärgsed tegevuse piirangud veekaitsevööndisse jääva maa kasutamisel
3.	Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond	6-1/796-07-04-05	Ingrid Leemet	Puuduvad dokumendid: projekteerimise lähtetingimused; luba puurkaevu rajamiseks naaberkiinnistule.
4.	Harju Maaparandusbüroo	nr 75/05 21.04.2005	Tõnis Lepp	-
5.	Eesti Energia AS Jaotusvõrk	nr 8260 02.05.2005	Jelena Maljugina	-
6.	Elion Ettevõtted AS	nr 3710172 02.05.2005	Arvo Sepp	Kooskõlastus kehtib kuni 01.05.2006

LISAD

1. Rae Vallavalitsusele taotlus detailplaneeringu algatamiseks. 14.04.2004 nr. 6-2/1303
2. Rae Vallavolikogu otsus Veneküla küla Kruubergi kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta. 21. detsember 2004 nr. 333
3. Situatsiooniskeem Veneküla küla Kruubergi kinnistu detailplaneeringu algatamise juurde. M 1:50 000
4. Rae Vallavalitsuse korraldus Veneküla küla Kruubergi kinnistu detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamise kohta. 11. jaanuar 2005 nr. 43.
5. Lähtetingimused Veneküla küla Kruubergi kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.
6. Skeem Veneküla küla Kruubergi kinnistu detailplaneeringu lähtetingimuste juurde.
7. Ajalehe väljavõte Kruubergi kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta.
8. Katastriüksuse plaan. M 1:2000
9. Kinnistusregister, registriori nr. 76338
10. Puurkaevu pass. Töö nr. 815-03
11. Keskkonnaministeeriumi Harjumaa Keskkonnateenistuse otsus puurkaevu rajamise kohta. 06.10.2004 nr. 30-6-2/3781-2
12. Elion Ettevõtte AS vastus tehnilistele tingimustele taotlusele. 09.03.2005 nr G1-8-41175-7/291
13. Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilised tingimused. 15.03.2005 nr. 60413
14. Keskkonnaministeeriumi Harjumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastusleht detailplaneeringu läbivaatamise kohta. 20.04.2005 nr.30-12-3/1580-2
15. Tallinna Tervisekaitsetalituse Harjumaa osakonna otsus projekti hindamise kohta. 6-1 / 796 – 07-04-05.

GRAAFILINE OSA

1. Asukohaskeem M 1:10000
2. Olemasolev olukord M 1:500
3. Põhijoonis M 1:500
4. Maakasutuse planeering M 1:500
5. Tehnovõrkude planeering M 1:500
6. Elektrivarustuse skeem

