



RAE VALD HARJUMAA
VENEKÜLA MUSTIKA KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

HUVITATUD ISIK: Rae Vallavalitsus

PROJEKT: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9, 75301 Jüri alevik, Rae vald
reg nr 75026106
info@rae.ee
Koostajad:
Siim Orav siim.orav@rae.ee 6056782
Kadri Randoja kadri.randoja@rae.ee 605 6783

TÖÖ nr. DP1102

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1. Veneküla Mustika kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimine 07.03.2012 nr 6-2/2119
2. Teade Veneküla Mustika kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikustamisest. Rae Sõnumid Märts 2012.
3. Teade Veneküla Mustika kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikustamisest. Harju Elu 9. Märts 2012.
4. Rae Vallavalitsuse 21. Veebruari korraldus nr 187 Veneküla Mustika kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine
5. Veneküla Mustika kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiisi tutvustuse protokoll. 01.11.2011.
6. Veneküla Mustika kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamise toimumisest informeerimine 26.10.2011 nr 6-2/8401 ja 27.10.2011 nr 6-2/8402
7. Teade Veneküla Mustika kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamise toimumine. Rae Sõnumid oktoober 2011.
8. Teade Veneküla Mustika kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamise toimumine. Harju Elu 7. Oktoober 2011.
9. Teade Veneküla Mustika kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest. Rae Sõnumid august 2011.
10. Teade Veneküla Mustika kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest. Harju Elu 5. August 2011.
11. Veneküla Mustika kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest informeerimine 21.06.2011 nr 6-2/4956
12. Rae Vallavalitsuse 21. Juuni 2011 korraldus nr 545 Veneküla Mustika kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine
13. Rae Vallavolikogu 17. Juuni 2011 otsus nr 240 Veneküla Mustika kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine

B. LISAD

1. Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud Geolander OÜ (17.06.2011)
2. Eesti Energia tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 193544
3. Väljavõte kinnistusraamatust

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	7
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	7
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	8
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	8
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS	8
3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	8
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	9

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	9
3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	9
3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD	9
4. PLANEERINGUETTEPANEK	9
4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	9
4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED	10
4.3 PIIRDED	11
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	11
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	11
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	11
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED	11
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	12
5.1 VEEVARUSTUS JA REOVEEKANALISATSIOON	12
5.2 TULETÕRJEVARUSTUS	12
5.3 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE	12
5.4 ELEKTRIVARUSTUS.....	13
5.5 SIDE- JA SOOJAVARUSTUS.....	13
5.6 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED.....	13
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	13
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	14
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	14

D. KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

E. JOONISED

1. Üldplaneeringu väljavõtted		AS-01
2. Situatsiooniskeem		AS-02
3. Kontaktvõõndi analüüs	M 1:5000	AS-03
4. Tugiplaan	M 1:1000	AS-04
5. Põhijoonis	M 1:1000	AS-05
6. Tehnovõrkude joonis	M 1:1000	AS-06
7. Elektrivarustuse joonis	M 1:3000	AS-07

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

B. LISAD

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 21.juuni 2011 korraldus nr 545 „Veneküla küla Mustika kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“ ja Rae Vallavolikogu 14.juuni 2011 otsus nr 240 „Veneküla küla Mustika kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine“. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (2013);
- Rae valla ehitismäärus (kehtib alates 01.03.2009);
- Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (2012);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Katastriüksuse plaan;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud Geolander OÜ (17.06.2011) töö nr T-919.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Vabariigi Valitsuse 31.07.2001 määrus nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord.“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“.

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

Käsitleva detailplaneeringuala kontaktvöönd on piiritletud T-11 Tallinn ringteega, Ülemiste – Maardu raudteega ja Pirita jõega.

Planeeringualast põhja suunas jäävad valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbelised krundid üksikute individuaalelamutega. Hooned paiknevad ridaküla põhimõttel Veneküla tee ääres. Ülemiste-Maardu raudtee äärde on planeeritud ärimaa krunt, millele on kehtestatud Lagedi 11c kinnistu ja lähiala detailplaneering. Planeeritavast alast põhjapoole jääb Sinnika ja Pirita jõe kinnistu, kuhu on algatatud individuaalelamute detailplaneering. Juurdepääs piirkonda toimub läbi Tallinna linna Veneküla tee kaudu. Tallinna ringtee ääres asub Venekülale lähim bussipeatus – Karjääri bussipeatus 1,6km kaugusel.

Planeeritavast alast ida suunda jääb Pirita jõgi ja Loo aleviku elamuala.

Planeeritavast alast lõuna suunda jäävad valdavalt maatulundusmaad ja üksikud elamumaa sihtotstarbelised krundid.

Planeeringualast lääne suunas jääb olemasolev elamumaa krunt hoonetega. Kinnistul paikneb grupp vanemaid hooneid ja üks uuem elamu. Elamukrundist lääne suunas asub Harju Maakonnaplaneeringu järgne rohekoridor.

Veneküla on ridaküla, kus elamud paiknevad Veneküla tee ääres - põllud, viljapuuaiad, hoovid jne. elamute taga. Identiteediliselt oluline on ka Pirita jõe ja selle äärse haljastuse säilitamine ja eksponeerimine.

Lähiminevikus on kontaktalale kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Kruubergi kinnistu detailplaneering (DP 0174); kehtestatud 11.10.2005
- Lagedi tee 11c kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 0406); kehtestatud 25.06.2013

Lähiminevikus on kontaktalale algatatud järgmised detailplaneeringud:

- Sinnika ja Pirita-Jõe kinnistu detailplaneering (DP 0380); algatatud 29.12.2004
- Kalda kinnistu detailplaneering (DP 0381); algatatud 08.02.2005
- Pärnamäe kinnistu detailplaneering (DP 0213); algatatud 10.12.2002
- Sinnika kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 0803); algatatud 05.08.2014

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust kaks elamumaa, üks tootmismaa ja üks sotsiaalmaa kinnistu, määrata sellest tulenev ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada liikluskorraldus, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu eesmärk vastab valla kehtivale üldplaneeringule, mille järgi on alale planeeritud osaliselt elamumaa ja osaliselt haljasala- ja parkmetsamaa sihtotstarve ning perspektiivne külaplats.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering on koostatud 2.7 ha suurusele alale Veneküla idapiiril. Planeeritav ala asub Venekülas Pirita jõe vasakul kaldal, Tallinna ringtee lähedal, Veneküla tee ääres.

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeritav ala moodustub Mustika kinnistust, katastritunnusega 65301:011:0117, suurusega 2.7 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa, kinnistu omanik Eesti Vabariik. Hoonestus planeeritaval alal puudub.

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala on trapetsja kujuga. Põhja poolt piirneb planeeritav ala Sinnika ja Pirita-Jõe kinnistutega. Eelmainitud kinnistute sihtotstarve on maatulundusmaa. Kinnistutel olemasolev hoonestus puudub. Juurdepääs kinnistule toimub Veneküla tee kaudu.

Ida poolt piirneb planeeritav ala Pirita jõega.

Lõunast piirneb planeeritav ala Andruse kinnistuga. Andruse kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa. Kinnistul olemasolev hoonestus puudub, esineb võsa ja kõrghaljastust. Juurdepääs kinnistule toimub Veneküla tee kaudu.

Läänest piirneb planeeritav ala Veneküla tee L3 ja Kingsepa ning Alliksoo kinnistutega, mille sihtotstarve on elamumaa. Kinnistutel paikneb grupp vanemaid hooneid ja üks uuem elamu.

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritavale alale pääseb juurde läbi Tallinna linna Veneküla tee kaudu. Tee seisukord Veneküla teel on rahuldav, kattematerjaliks kruus.

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Veneküla tee ääres paikneb $\geq 1\text{kV}$ elektri õhuliin. Tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass puuduvad.

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeritav ala on oma reljeefilt tasane tühermaa. Planeeritaval alal krundi piires kasvab võsa ja kõrghaljastus, ala keskel paikneb looduslik rohumaa.

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Pirita jõe kallasrada - 4m;
- Pirita jõe veekaitsevöönd - 10m;
- Pirita jõe ehituskeeluvöönd - 50m;
- Pirita jõe piiranguvöönd - 100m;
- III kategooria kaitsealune liik Harilik Võldas *Cottus gobio*;
- F1 elektriõhuliin alla 1kV - 2m;
- Vão maardla;
- Veneküla tee kaitsevöönd - 10m.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHTUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust kaks elamumaa, üks tootmismaa ja üks sotsiaalmaa kinnistu, määrata sellest tulenev ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada liikluskorraldus, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu eesmärk vastab valla üldplaneeringule, mille järgi on alale planeeritud osaliselt elamumaa ja osaliselt haljasala- ja parkmetsamaa juhtotstarve ning perspektiivne külaplats.

Planeeritavale alale on seatud järgmine ehitusõigus.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+3 (elamu + abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	350 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9 m

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+3 (elamu + abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	350 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9 m

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve	sotsiaalmaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve	tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	20 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	3 m

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Projekteerimisel arvestada üldplaneeringus toodud piirkondlike hoonestustingimustega.

Elamumaa krundile on lubatud 1 põhihoone ja kuni 3 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 350 m². Elamu korruselisus on kuni 2 korrust ja kõrgus 9 m, abihoonel 1 korrus ja kõrgus kuni 6 m. Katusekalle 20-45°, väiksematel hooneosadel võib olla madalam kalle. Krundi täisehitusprotsent 5-10%. Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, kuid vähemalt 8 m kaugusele naaberkinnistu ehitusalast või hoonest. Naaberkinnistule seatav kitsendus peab olema vormistatud notariaalselt ja kantud Kinnistusraamatusse.

Hoonete ja rajatiste arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsüübid määrata arvestusega, et tekiks arhitektuurselt ühtne piirkond. Ehitusmaterjalina tohib kasutada puitu, mida võib kombineerida maakivi, looduskivi ja osalise krohvpinnaga. Piirded peavad sobima üldise lahendusega.

Külaplatsi rajatiste ehitusmaterjalina kasutada puitu, kivi, metalli. Spordi- ja mänguväljakute alusmaterjal valida piirkonda sobiv ja vastupidav. Rajatiste kõrgus ei ole piiratud, kuid peab arvestama naaberkinnistutel asuvate hoonete kõrgustega. Rajatiste välimus peab olema kaasaegne, visuaalselt nauditav ja arvestama naaberkinnistute lahendustega. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.

Hoonete ja rajatiste eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3 PIIRDED

Elamumaa kruntidel tohib kasutada piirdeid kõrgusega kuni 1,5 m. Planeeritavad piirded peavad sobima üldise arhitektuurse lahendusega ja olema ühtses stiilis. Sotsiaalmaa krundil piirete kasutamine ei ole lubatud.

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ järgi.

Juurdepäas planeeritavale alale on ette nähtud Veneküla teelt. Planeeritava sotsiaalmaa krundi kõik sõidu- ja jalgteed ning parkla on planeeritud avaliku kasutusega.

Juurdepäas Pirita-Jõe maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistule (65301:011:0520) tagatakse „Veneküla Sinnika kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringuga“ (DP0380) tee servituudi seadmise kaudu.

Elamu ette on nähtud minimaalselt 2 parkimiskohta krundil. Krundile sissesõit lahendatakse koos hoone ehitusprojektiga.

Sotsiaalmaa krundisisene tee on planeeritud 4 m laiusena, kruusa kattega. Lisaks on ühele poole tee serva planeeritud 2 m laiune pehme kattega tee jalakäijatele. Parkimine on lahendatud parkimisplatsiga. Parkimiskohti sotsiaalmaa krundil on ette nähtud 18 tk. Parkimisplatsile on ette nähtud manööverdusplats 12x12 m.

4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Krundil iga 500 m² kohta ette näha vähemalt üks puu mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6 m. Kõrghaljastus planeerida suuremate gruppidega ja kombineerida koos madalhaljastusega. Madalhaljastust kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks. Taimmaterjalina kasutada igihaljaid- ja lehtpuid. Olemasolevat kõrg- ja madalhaljastust säilitada võimalikult suures mahus.

Planeeritavate elamumaa kruntide ja sotsiaalmaa krundi piirile istutada rohkelt kiiresti kasvavat taimmaterjali, et vähendada võimalikku mürahäiringut ja mürataseme tõusu, mis võib tekkida külaplatsi rajamisega.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmete jaoks paigutada kruntidele prügikonteinerid. Võimalusel rakendada jäätmete sorteerimist erinevate prügikastide abil.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Sadevee- ja pinnaseveed juhitakse planeeritavate maaparanduskraavide abil kruntidelt Pirita jõkke. Krundi pinna kalle planeerida planeeritava kraavi poole. Lisaks imbub sajuvesi ka pinnasesse. Sademe- ja pinnasevee täpsem ärajuhtimise selgitus seletuskirja p 5.3.

Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m. Kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Sadet ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Hoonete planeeritud ± 0.00 on 30,00 m.

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud Vabariigi valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6-le ”Tuletõrjevee varustus” (EVS 812-6:2005).

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringuga tagatud.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5 m).

Hooned ja rajatised varustatakse suitsuanduritega. Hoone ja rajatiste tulepüsivusklass on TP-3.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud soojustatud veevõtu kaevuga, täpsem lahendus tehnovõrkude joonis AS-06 ja seletuskiri p5.2.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1 VEEVARUSTUS JA REOVEEKANALISATSIOON

Veevarustuse tagamine ja reovee ärajuhtimine lahendatakse lokaalselt puurkaevude ja kogumismahutite baasil. Puurkaevude võimalikud asukohad on kantud detailplaneeringu tehnovõrkude joonisele nr AS-06. Prognoositav max. veevajadus on 0,5 m³/ööpäevas. Puurkaevu sanitaarkaitse ala on 10 m.

Reoveed kogutakse igal krundil oma kogumismahutiga. Elamule on planeeritud kogumismahuti suurusega 10 m³. Kogumismahutite tühjendamine toimub ca kord kuus või vastavalt mahuti täitumisele vaakumsüsteemiga paakauto abil, mis transpordib reovee edasi reoveepuhastisse. Kogumismahutite võimalikud asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel AS-06.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.2 TULETÕRJEVARUSTUS

Tuletõrje veevarustus tuleb rajada vastavalt EVS 812 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6-le ”Tuletõrjevee varustus” (EVS 812-6:2005). Tuletõrjevee võtuks on planeeritud Pos.3 kinnistule tuletõrje veevõtukaev (vt. tehnovõrkude joonis AS-06) juurdepääsuga Veneküla teelt. Kaevu veemaht on ettenähtud 3 m³. Tuletõrje veekulunorm on 10 l/s. Pirita jõest kuni kaevuni on planeeritud toru DN 160mm, langusega 0,7%, mis tagab kaevu vajaliku kustutusvee juurdevoolu 10l/s. Tuletõrje veevõtu kaev peab olema soojustatud ja omama aastaringset ligipääsu. Kaevu juurde on planeeritud manööverdusplats mõõtmetega 12x12 m. Kaevust kõige kaugemal oleva eluhooneni on ca 100 m ja kõige lähemal oleva lavani ca 10 m.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.3 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Elamumaa ja sotsiaalmaa kruntidelt kogutakse sade- ja pinnasevesi maaparanduskraavide abil kokku ja suunatakse Pirita jõkke (vt. tehnovõrkude joonis AS-06). Lisaks imbub sajuvesi ka pinnasesse. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 31.07.2001 määruse nr 269 Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord, peab saastunud sademevett enne suublasse juhtimist puhastama nii, et see ei halvendaks suubla seisundit. Parkimisplatsilt ning teemaalt kokkukogutavad sadeveed puhastatakse elnevalt õlipüüduris.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.4 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 193544.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x80A.

Veneküla külaplatsi elektrienergiaga varustamiseks planeerida kinnistule pos.4 10/0,4kV komplektalajaam koos teenindusmaa ja juurdepääsuga. Alajaama toide näha ette 24kV isolatsiooniga maakaabelliiniga „Eessauna“ 10/0,4kV alajaamaga piirnevalt 10kV õhuliini lõpumastilt nr 4. 10kV õhuliini lõpumastilt nr 4 on planeeritud 10kV elektrikaabelliin alajaamani (Pos.4) läbib Sinnika, Kristle, Jalaka, Tordi, Veneküla tee T3, Pae ja Reino kinnistute. Alajaamast elamumaa- ja sotsiaalmaja sihtotstarbeliste kruntide juurde on planeeritud 0,4kV elektrikaabelliin koos liitumiskilpidega. Olemasolev 1kV elektriõhuliin likvideeritakse. Elektrivarustus tagatakse Kingsepa kinnistule planeeritava 0,4kV elektrikaabelliini kaudu. Elektriliinile ja –seadmetele on määratud servituudi koridorid võrguvaldaja kasuks. Kaabelliinile on planeeritud servituudiala (vt Elektrivarustuse joonis AS 07). Külaplatsi elektrienergiaga varustamisel on lubatud kasutada ka alternatiivenergia allikaid.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.5 SIDE- JA SOOJAVARUSTUS

Side- ja soojavarustus lahendatakse elamutes lokaalselt.

5.6 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Antud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 tegevuste nimistusse, mille puhul peaks algatama igal juhul keskkonnamõjude hindamist. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 lõike 2 kohaselt on keskkonnamõjude hindamise vajalikkust kaaluda muuhulgas ka «Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse» § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetatata juhul linna arendustööd (näiteks elamurajooni, vangla rajamine), välja arvatud üksikute elamute ehitamise korral. Antud detailplaneeringu korral ei ületata kaalutlemisotsuse mahtusid ning seetõttu keskkonnamõjude eelhinnangut ei koostata. Samuti ei ole vajalik ka algatada strateegiliste keskkonnamõjude hindamist, sest kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine."

Vastavalt Planeerimisseaduse §9 lg.2 p.15 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“, üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- tänavavalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suure nähtavuse ja jälgitavuse tagamine, pimedate halva nähtavusega kohtade minimaliseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga;
- kasutatavad materjalid peavad olema maksimaalselt vandaalikindlad;
- võimalik turvakaamerate paigaldamine ja turvateenuse tellimine.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- kruntide moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude, rajatiste, haljasalade ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- moodustatud kruntidele ehituslubade või kirjalike nõusolekute väljastamine.

D. KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

Veneküla Mustika kinnistu ja lähiala detailplaneering

Kooskõlastuste koondnimekiri

Jrk. Nr.	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastus	Originaal kooskõlastuse asukoht	Märkused
1.	Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ Tallinn-Harju Regioon	19.august 2011 nr 2320844026	Detailplaneering kooskõlastatud, Jelena Armas	Kaust: 1 Joonis: AS 06 Rae VV arhiiv	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
2.	Põhja-Eesti Päästkeskus	28. juuli 2011 nr 3799	Detailplaneering kooskõlastatud, Mart Olesk	Kaust: 1 Joonis: AS 06 Rae VV arhiiv	
3.	Maa-amet	26.september 2011 nr 6.2-3/9096	Detailplaneering kooskõlastatud kirjaga	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	
4.	Keskkonnaamet	Nr HJR 6-5/11/36608-2 04.01.2012	Kooskõlastatud Allan Piik Juhataja	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	Tingimustega

Koostöö koondnimekiri

4.	Sinnika 65301:011:0510	Kooskõlastatud 31.oktoober 2011	Marek Kase	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	
5.	Kristle 65301:011:0063	Kooskõlastatud 26.september 2011 nr 6.2-3/9096	Maa-amet	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	
6.	Jalaka 65301:011:0400	-	Eve Kivinurk	-	Ei vastanud kirjale.
7.	Tordi 65301:011:0420	11.02.2015	Raili Oras Taimi Tammjärv	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	Ei ole nõus. Tähtitud kirja tagastus: hoiutähtaja möödumisel 04.02.15
8.	Pae 65301:011:0500	12.02.2015	Kalle Paju	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	Ei ole nõus.
9.	Veneküla tee T3 65301:011:0359	12.02.2015	Kalle Paju	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	Ei ole nõus.
10.	Reino 65301:011:0320	20.01.2015, nr 7	Kooskõlastatud Kirjaga Favorite OÜ (joonise nr AS 07, 21.11.2014) Rainer Hinno juhatuse liige	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	

Koostas: Kadri Randoja

E. JOONISED