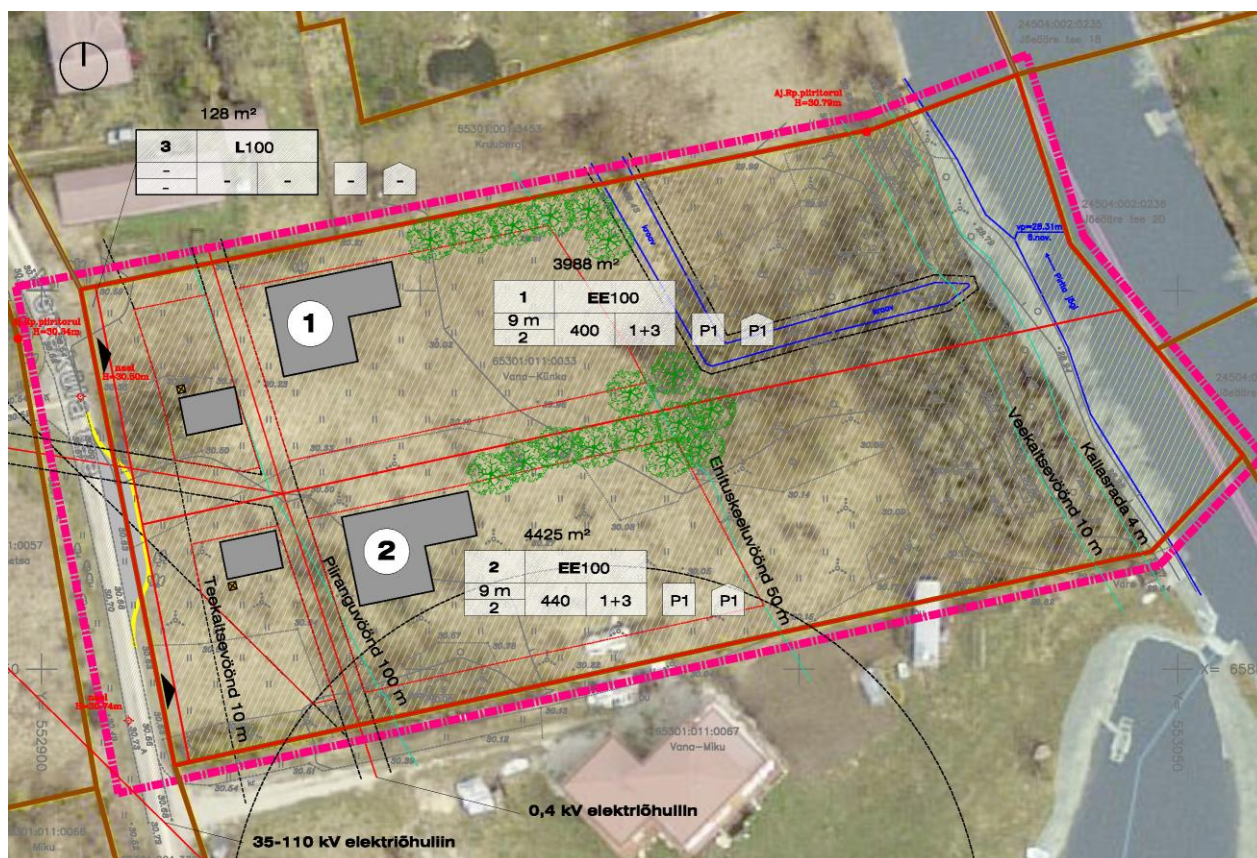




Harjumaa, Rae vald VENEKÜLAS, VANA-KÜNKA KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

OMANIK :

Elbrus Allahyarov
elbrusgara@mail.ru
Gsm +372

PROJEKT :

Sivana Holding OÜ (äriregistrikood. 12147211)
MTR EEP002905
Luha tn 34, Tallinn 90415

ARHITEKT :

Martin Aus
sivaprojekt@gmail.com
Gsm 5584866

TALLINN 2016

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

SELETUSKIRI.....	3
1 SISSEJUHATUS.....	3
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	3
5 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
6 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
6.1 MAAKASUTUS JA OMAND.....	4
6.2 ASEND.....	4
6.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD.....	4
6.4 HOONED JA RAJATISED.....	4
6.5 TEHNOVARUSTUS	4
6.6 HALJASTUS.....	4
6.7 RELJEEF	4
6.8 LIIKLUSKORRALDUS.....	4
6.9 PIIRANGUD	4
6.10 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÕONDI ANALÜÜS	5
7 PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
7.1 PLANEERINGULAHENDUS	5
7.2 HOONESTUSTINGIMUSED.....	5
7.3 SERVITUUDID JA KAITSEVÕNDID.....	6
7.4 ARHITEKTUURINÕUDED.....	6
8 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....	6
9 HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE.....	6
10 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS	7
11 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS.....	7
12 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS.....	8
13 VERTIKAALPLANEERIMINE	8
14 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	8
14.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	8
14.2 ELEKTRIVARUSTUS	9
14.3 SIDEVARUSTUS	9
14.4 SOOJAVARUSTUS.....	9
15 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	9
16 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	9

III LISAD

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	
AS-02	Kontaktvõondi analüüs	M 1:5000
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000

V KOOSKÕLASTUSED

1 SISSEJUHATUS

Planeeritav ala asub Venekülas Vana-Künka kinnistul Veneküla tee L2 vahetus läheduses perspektiivses elamumaa piirkonnas.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vana-Künka maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu jagamine kaheks elamumaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

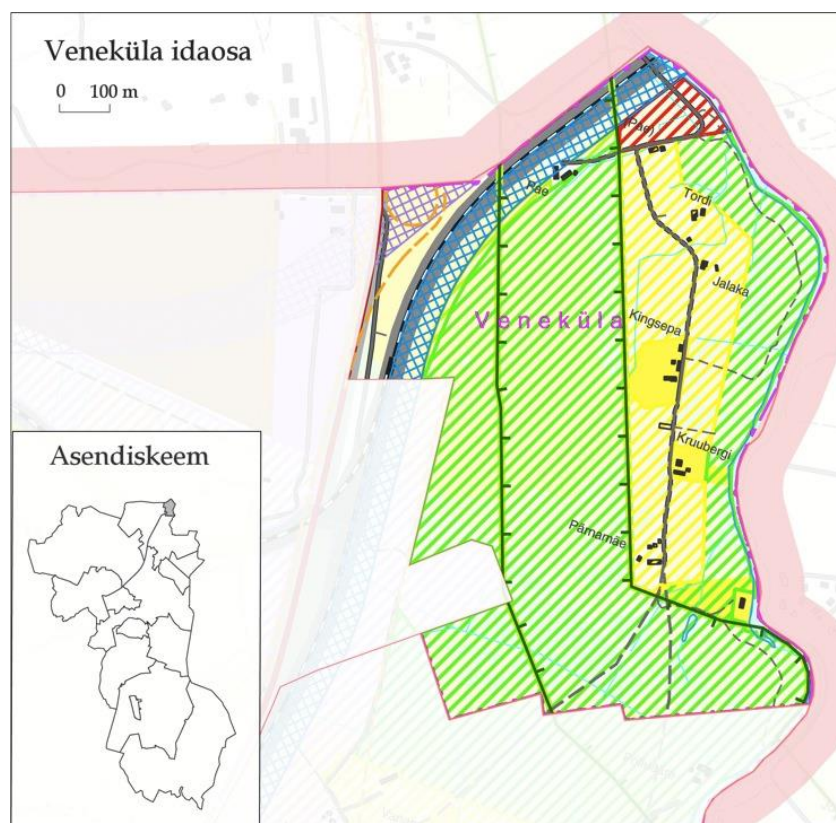
- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (21.05.2013 kehtestatud)
- Rae valla ehitismäärus (kehtib alates 01.03.2009)
- Rae valla asulate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Rae vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Katastriüksuse plaan
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Geohunt OÜ poolt 10.11.2015, töö nr TM-025-15;

4 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus piirkond on määratletud perspektiivse väikeelamumaana.



5 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu jagamine kaheks elumumaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

6 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

6.1 MAAKASUTUS JA OMAND

Planeeritavaks alaks on (maa-ameti andmetel) **Vana-Künka kinnistu**:

- katastriüksuse tunnus 65301:011:0033;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%

kinnistu pindala: 8542 m², mis liigitatakse järgnevalt – 7546 m² looduslik rohumaa; 996 m² muu maa s.h veealune maa 996 m².

6.2 ASEND

Planeeritav ala asub Rae vallas, Venekülas, Veneküla tee L2 ääres.

6.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Kruubergi	3977 m ²	65301:001:3453	Elamumaa 100%
Jõeääre tee 20	2464 m ²	24504:002:0236	Elamumaa 100%
Vana-Miku	9223 m ²	65301:011:0067	Maatulundusmaa 100%
Veneküla tee L2	0.28 ha	65301:001:3308	Transpordimaa 100%

6.4 HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal ei ole hooneid ega rajatisi.

6.5 TEHNOVARUSTUS

Planeeritaval alal tehnorajatised puuduvad.

6.6 HALJASTUS

Planeeritav ala on valdavalt looduslik rohumaa. Kõrghaljastus puudub.

6.7 RELJEEF

Planeeritava ala maapind on laugelt ida suunas langev. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku +28.74 kuni +30.65.

6.8 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale toimub Veneküla tee L2 teelt, mis on avalikult kasutatav.

6.9 PIIRANGUD

Arheoloogilisi ja ajalooliseid mälestisi planeeritaval alal ei asu.

6.10 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Juurdepäas planeeringualale toimub Veneküla tee L2, mis on avalikult kasutatav.

Planeeringuala piirneb põhja suunast Kruubergi elamumaa kinnistuga, ida-kagu suunast Pirita jõega ning lõuna suunast Vana-Miku maatulundusmaa kinnistuga. Lääne küljel paikneb Veneküla tee L2 olemasolev transpordimaa. Detailplaneeringute paiknemist ja põhilahendust vaata kontaktvööndi jooniselt AS-02.

7 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

7.1 PLANEERINGULAHENDUS

Planeeringulahendus näeb ette maatulundusmaa sihtotstarbelise Vana-Künka kinnistu jagamise kaheks elamumaa ja üheks transpordimaa krundiks. Elamukrundid on kavandatud suurustega 3988 m², 4425 m² ja transpordimaa 128 m².

Planeeritav ala paikneb väljakujunenud elamupiirkonna servas. Lähiumbruses paiknevad nii elamumaad kui maatulundusmaad.

Juurdepäas planeeringualale toimub Veneküla tee L2 mööda mis on avalikult kasutatav.

Moodustatavatele uutele elamumaa kruntidele antakse ehitusõigus ühe ühepereelamu ja seda toetavate abihoonete ehitamiseks.

Olemasolevad ja planeeritavad kinnistu piirid, planeeritav ehitusõigus ja ligipääs on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis AS-03).

7.2 HOONESTUSTINGIMUSED

Krunt pos 1

• Krundi suurus	3988 m ²
• Maakasutuse sihtotstarve	Elamumaa 100%
• Hoonete arv	1+3 hoonet
• Ehitusalune pind	400 m ²
• Korruselisus	2
• Kõrgus	9 m
• Parkimiskohtade arv	2

Krunt pos 2

• Krundi suurus	4425 m ²
• Maakasutuse sihtotstarve	Elamumaa 100%
• Hoonete arv	1+3 hoonet
• Ehitusalune pind	440 m ²
• Korruselisus	2
• Kõrgus	9 m
• Parkimiskohtade arv	2

Krunt pos 3

• Krundi suurus	128 m ²
• Maakasutuse sihtotstarve	Transpordimaa 100%
• Hoonete arv	0
• Ehitusalune pind	0
• Korruselisus	0
• Kõrgus	0
• Parkimiskohtade arv	0

7.3 SERVITUUDID JA KAITSEVÖÖNDID.

Planeeritavad servituudid ja kaitsevööndid:

Kinnistule kehtib Veneküla tee L2 kaitsevöönd 10 m tee teljest.

Kinnistut läbib Elektriõhuliin mille kaitsevöönd on 2 m liinist kummalegi poole.

Servituutide vajadus puudub.

Kitsendused vastavalt joonisele DP joonisele AS-03.

7.4 ARHITEKTUURINÕUDED

- Hoonete eskiisprojektid peab kooskõlastama valla arhitektiga;
- Hoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkinnistutel on 8 meetrit. Ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8m kaugusele olevast hoonest;
- Uuel moodustataval elamukrundil võib paikneda üksikelamu;
- Elamu (põhihoone) suurim lubatud korruste arv 2;
- Elamu (põhihoone) lubatud suurim kõrgus on 9,0m;
- Abihooneid on lubatud mõlemal krundil 2;
- Hoone ± 0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal;
- Katusekalle 0-45°. Põhihoonel ei pea olema kahepoolne viilkatus. Katuseharja kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist; Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun);
- Elamute fassaadimaterjalidena kasutada puitu, krohvi või betooni mida kombineerida teiste kaasaegsete materjalidega;
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- Fassaadi värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone;
- Mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
Elamumaa krundi piiridele on lubatud rajada 1,5m kõrgune piirdeaed, kas puitlappidest piirded või traatvõrgust piirded kombineeritult samakõrguse hekiga. Tugipostideks valida metallpostid. Pole lubatud rajada massiivsete vundamentidega, soklitega ja kivi-/tellismüüridega (või -postidega) liigendatud piirdeaedu. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

8 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepäas planeeringualale toimub mööda avalikult kasutatavat Veneküla tee L2-e. Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus.

9 HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE

Planeeringualal ei ole kaitsealasid ning puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid. Maastikulisest seisukohast kujutab planeeritav ala endast looduslikku heinamaad

Planeeritav ala on valdavalt looduslik rohumaa. Kõrghaljastus puudub. Et vähendada lagedal alal tuulest põhjustatud kahjulikke mõjusid ning tekitada elamute vahel suuremat privaatsust istutada kruntidele puid, ilupõõsaid või hekke.

Planeeritava elamumaakruntidel näha ette krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min. 6 m. Looduslik rohumaa kuulub niitmisele. Uue haljastuse rajamisel kasutada sellele alale looduslikult omaseid taimi. Haljastus ja heakord lahendatakse konkreetse hooneprojekti koosseisus

10 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritavast tegevusest ei tulene. Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest.

Detailplaneeringu ellurakendamine eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

Põhjavee kaitseks peab kasutatav kogumismahuti olema kinnine.

Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetodid:

- Tähtis on planeeritava PVC kogumismahuti paigaldamine vastavalt nõuetele ning eksploatatsiooniaegne kontroll. Mahuti lekkimisel selle kohene väljavahetamine;
- PVC kogumismahuti kuulub perioodiliselt väljavedamisele, vastavalt sõlmitud lepingutele.
- Puurkaevu hooldusallas on igasugune majandustegevus keelatud. Alas ei tohi paikneda võimalikud põhjavee saasteallikad (näit. kompost, kogumismahuti).

Pirita jõgi on järgmiste III kategooria kaitsealuste liikide elupaik: *Coobitis taenia* (hink) ja *Cottus gobio* (võldas).

Jäätmete käitlemine korraldada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirja tingimustele.

Olmeprügi - Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht on planeeritud krundisiseselt. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteineritesse. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega. Prügikonteineri asukoht kinnistul määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Konteiner peab paiknema kõval alusel. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba.

Radoon – Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50-150 kBq/m³) piirkonnas. Ehitamisel hoolikalt jälgida radooniohutu hoone projekteerimise EVS 840:2009 nõudeid.

Soovitused: on soovitatav kasutada vundamendi tuulutust ja/või radoonikilet. Tagada nõuetekohane ventilatsioon ruumides.

Lähtuvalt detailplaneeringu planeeritavast tegevusest ja keskkonnamõjust ei ole vaja eraldi taotleda veekasutusluba, kuna veetarve ei ületa selleks ettenähtut piirmäära.

Samuti ei ole vaja taotleda välisõhu saasteluba, kuna soojavarustus lahendatakse lokaalselt soojuspumpade baasil.

11 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
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada
- üldine heakorrastus soodustab turvalisust
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

12 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel arvestada Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012 "Ehitiste tuleohutus" osa 6-le "Tuletõrjevee varustus".

Planeeritavate elamute tulepüsivusklassiks on määratud TP3.

Planeeringulahenduses on kavandatud väikseimaks eluhoonete vaheliseks kauguseks 8 m, mis võimaldab ehitada kruntidele erineva tulepüsivusklassiga hoonestust. Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, seejuures ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib abihoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele naaberkinnistul olevast hoonest; Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5 m). Hooned ja rajatised varustatakse suitsuanduritega.

13 VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeritava ala maapind on laugelt ida suunas langev. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku +28.74 kuni +30.65. Sademetevesi immutatakse pinnasesse või juhitakse Pirita jõkke. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5 m hoonestusala piires olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.

14 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

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

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-04.

14.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus

Veevarustuse osa on planeeritud puurkaevu baasil, lahendus joonisel AS-04. Puurkaev on planeeritud elamumaale joogivee võtmise eesmärgil ja ette nähtud $R=10$ m hooldusala, kus ei või paikneda hooneid, rajatisi, reovee kogumismahuteid ega muid potentsiaalseid reostusallikaid. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek naaberkinnistul (Vana-Miku; 65301:011:0067) asuva puurkaevu kaitsevööndi vähendamiseks 10 meetrini.

Väline tulekustutusvesi $Q=10$ l/sek saadakse tuletõrje kustutusveemahutist (2x5m³) mis asub kinnistule ida poolses servas. Lahendus on esitatud joonisel AS-04.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

Kanalisatsioon

Tegemist on nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjavee alaga. Reovete kanaliseerimine lahendatakse eraldi projektiga kus võimalikud lahendused oleksid, kas klaasplastist kogumismahuti või biopuhasti (eeldusel, et keskkonnatingimused seda võimaldavad). Kohtpuhasti asukoht peab asuma hoonestuse lähedal ja asukoht täpsustub hoonete projekteerimise staadiumis.

Kanalisatsioonitorustik on planeeritud isevoolsena. Reovee pumplaid ei ole lisaks planeeritud.

Planeeritav vee ja reovee kogus ööpäevas ühe elamuühiku kohta on 0,6m³.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Rae valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjas sätestatust.

Sademeveed

Sademeveed teedelt ja platsidelt hajutada kinnistu piires haljasalal. Sademeveed immutatakse omal krundil, naabrite niiskusrežiimi rikkumata. Sademevett ei tohi juhtida riigimaantee teemaale sh riigimaantee koosseisu kuuluvatesse kraavidesse.

14.2 ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 244282, 08.09.2016.a. on Vana-Künka kinnistu planeeritava kahe krundi elektrienergiaga varustamine peakaitsmega 2x(3x20A) ehitatavast 2-kohalisest liitumiskilbist kruntide ühisel piiril olemasolevale 0.4 kV õhuliini mastile.

Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad. DP joonisele leht 3 on kantud liitumiskilpide asukohad. Liitumiskilpidest edasi peavad Tarbijad ise ehitama nõuetele vastavad toitekaablid. Planeeringu alusel koostatud tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu

14.3 SIDEVARUSTUS

Planeeritavate üksikelamute sidevarustuse on kavandatud lahendada lokaalselt.

Planeeringuala kõrval Veneküla tee L2 ääres ei ole AS Elioni maakaablitrassi.

Sidevarustus lahendatakse raadio- ja mobiilsidevõrgu kaudu.

14.4 SOOJAVARUSTUS

Planeeritavate üksikelamute soojavarustuse on kavandatud lahendada lokaalselt.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

15 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	8542 m ²	
Kruntide arv planeeritaval alal	3	
Elamumaa	8414 m ²	98,5%
Transpordimaa	128 m ²	1,5%

16 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- kruntide moodustamine;
- tehnovõrkude, rajatiste 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 ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine.

Koostas:
M. Aus
Arhitekt

Sivana Holding OÜ