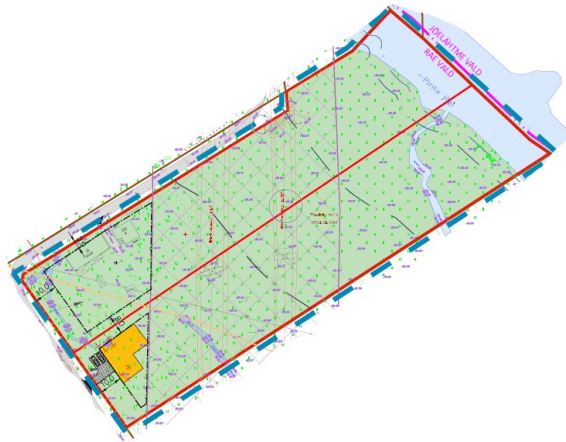


Harjumaa, Rae vald, Veneküla
VENEKÜLA TEE 3 KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING



TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik
Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Harri Peenemaa
Tel +372 5557 1100
e-mail: harri.peenemaa@gmail.com

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Pungar

PROJEKTIJUHT: Arno Anton
tel: +372 5698 3389
e-mail: arno@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. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	5
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	6
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
3.5. Olemasolev tehovarustus	6
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	6
3.7. Kehtivad piirangud	6
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	7
4.1. Krundijaotus	7
4.2. Krundi ehitusõigus	7
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
4.4. Piirded	8
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
4.7. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	9
4.8. Tuleohutusnõuded	9
4.9. Servituutide vajaduse määramine	9
4.10. Tehnovõrkude lahendus	9
4.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	10
4.10.2. Elektrivarustus	10
4.10.3. Sidevarustus	10
4.10.4. Soojavarustus	10
4.10.5. Tänavavalgustus	11
4.11. Jäätmete prognoos ja käitlemine	11
4.12. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	11
4.13. Planeeringuala tehnilised näitajad	11
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	12
5.1. Eessõna	12
5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus	12
5.3. Müra ja vibratsioon	13
5.4. Põhjavee kaitse	13
5.5. Radooniriski vähendamise võimalused	13
6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	14
6.1. Elering AS täiendavad tingimused hoonete ja tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamisel:	14

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 19.12.2019. a väljastatud tehnilised tingimused nr 340519;
- Telia Eesti AS poolt 02.01.2020 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33255405;
- AS ELVESO 09.01.2020 tehniliste tingimuste mittevajalikkusest.

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Geodeesia24 OÜ poolt 19.02.2019, töö nr 2655-19.

IV JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Ruumilise keskkonna analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000

V KOOSKÖLASTUSED

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21.05.2013);
- Rae valla arengukava 2016 – 2025;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028
- 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”;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- katastriüksuse plaan;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- geodeetiline alusplaan, mille koostas Geodeesia 24 OÜ 19.02.2019, töö nr 2655-19.

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

Planeeritav ala asub Veneküla küla põhjapoolses osas, Pirita jõe ja Lagedi tee läheduses jäädes Lagedi teest 800 meetri kaugusele ja Peterburi teest 2 km kaugusele. Seega käsitletav ala on hea ühendus lähi piirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

Planeeritava ala moodustab Veneküla tee 3 kinnistu (katastritunnusega 65301:011:0269).

Planeeritav ala piirneb kirdest ja lõunast maatulundusmaadega. Põhjast ja idast üldkasutatava maadega ning läänest ja põhjast transpordimaaga.

Detailplaneeringuala kontaktvööndis paiknevad hooned planeeringuliselt sõidutee läheduses, kuid ühtset ehitusjoont ei ole välja kujunenud. Lähimad elamud jäävad planeeringualast loodesse ja edelasse. Hooned on 1- ja 2-korruselised ning hoonetel puudub mahuline struktuur ja ühtne arhitektuur. Sihtotstarbega elamumaa kinnistud on suurustega vahemikus 4997 – 31800 m².

Pirita jõest teisel pool kallast, idapool, asub Loo alevik, kus on väljakujunenud ühtne tänavate võrk ning hoonestus on tihe. Loo alevikus asuvad teenindusasutused (kauplus, pangaautomaat, postkontor, toidupood jne) ning gümnaasium ja lasteaed.

Lähim bussipeatus „Pirita jõgi” jääb planeeringualast u 900 m kaugusele ning asub Peterburi tee ääres. Tallinna linna piir jääb planeeringualast 200 meetri kaugusele ning seal on olemas suurimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne).

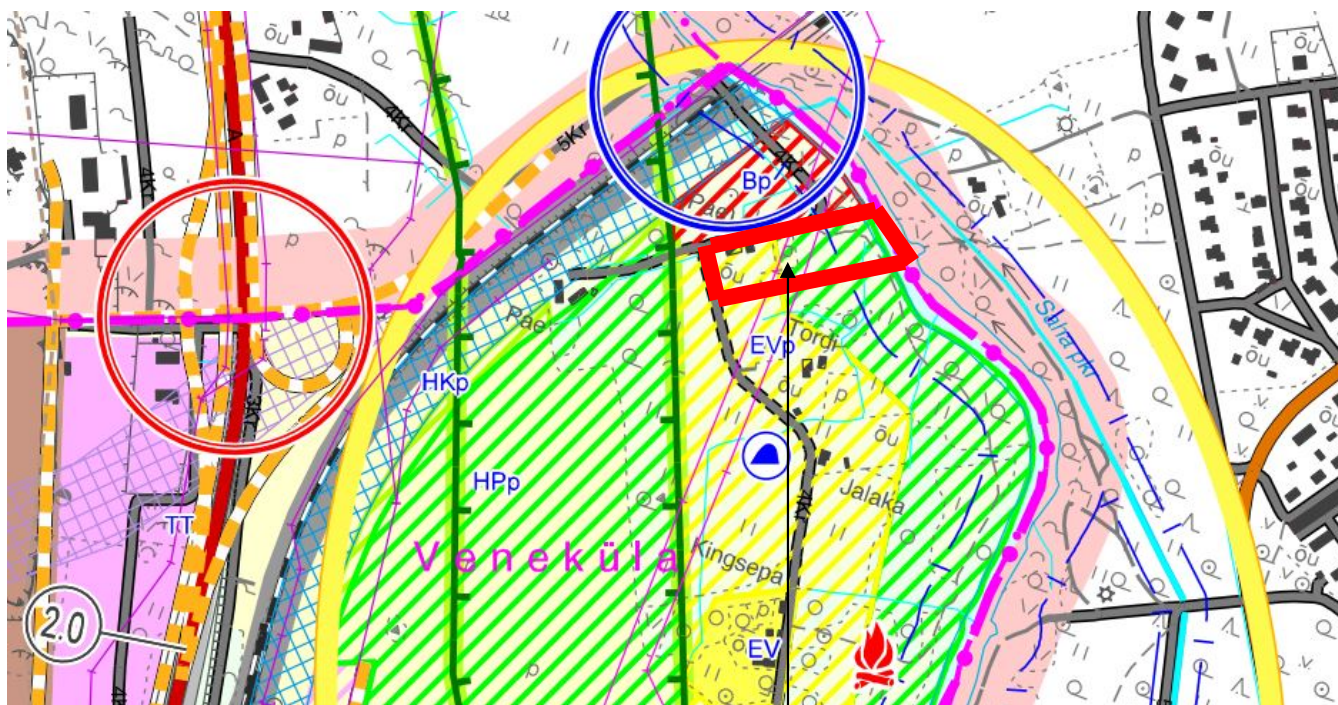
Veneküla tee 3 maaüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ühe olemasoleva elamumaa jagamine kaheks elamu- ja üldkasutatavaks maaks krundiks ning üks transpordimaa Veneküla tee kurvi laiendamiseks. Samuti lahendatakse juurdepääsude, tehnovõrkudega varustamine ja haljastuse lahendus.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud osaliselt perspektiivne elamumaa ja osaliselt perspektiivne haljasala ja parkmetsamaa. Planeeringuga soovitakse Veneküla tee 3 kinnistu jagada kaheks. Planeeringuala põhjapoolses osas asub olemasolev üksikelamu ning moodustatavale lõunapoolsele elamumaa krundile antakse eitusõigus üksikelamu ehitamiseks. Kruntidele antakse ehitusõigus planeeringuala läänepoolsesse ossa Veneküla tee äärde. Jõe kaldal säilib olemasolev olukord. Seega planeeritav lahendus ei ole vastuolus Rae valla üldplaneeringuga.

Antud juhul on tegemist üldplaneeringut järgiva detailplaneeringuga ning detailplaneering ei tee ettepanekut üldplaneeringus muudatuste tegemiseks.



VÄLJAVÕTE RAE VALLA ÜLDPLANEERINGUST

PLANEERINGUALA

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneering on koostatud ca 1,5 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Veneküla põhjapoolses osas, osaliselt väljakujunenud väikeelamute piirkonnas. Veneküla tee 3 piirneb põhja- ja läänepiiril Veneküla teega. Juurdepääs planeeritavale alale on Veneküla teelt, mis on ühenduses Lagedi teega.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Veneküla tee 3 – (Maa-ameti andmetel 01.10.2019)

- katastriüksuse tunnus: 65301:011:0269;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 16217 m².

Ehitisregistri andmetel asub Veneküla tee 3 kinnistul:

- elamu ehitisealuse pinnaga 118 m²;
- laut ehitisealuse pinnaga 63 m².

Maa-ameti kaardilt on nähtav üks elamu ning kaks abihoonet.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Kirde- ja idasuunast piirneb planeeritav ala üldkasutatava maadega ning lõunasuunast maatulundusmaaga. Põhja- ja läänesuunal asub transpordimaa sihtotstarbega kinnistu.

Address	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Veneküla tee 1	6648 m ²	65301:001:3870	Üldkasutatav maa
Salu	22581 m ²	24504:002:0252	Maatulundusmaa
Loo puhkeala	40228 m ²	24504:002:0492	Üldkasutatav maa
Jõenurme	16129 m ²	65301:011:0271	Maatulundusmaa
Veneküla tee T3	727 m ²	65301:011:0359	Transpordimaa

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on kruusakattega Veneküla teelt, mis on ühenduses kõrvalmaantee Lagedi teega.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeritaval alal on olemas olemasolevale elamule vajaminevad tehnoarajatised (salvkaev ja kogumismahuti).

Üle Veneküla tee 3 kinnistu läbivad kõrgepinge õhuliinid.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on suures osas looduslik rohumaa. Olemasoleva elamu ümbruses asuvad erinevad leht-, okas- ja viljapuud.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Veneküla tee teekaitsevöönd 10 m äärmise sõidurea välimisest servast;
- Pirita jõgi, avalikult kasutatav veekogu;
- Pirita jõe kallasrada, 4 meetrit;
- Pirita jõe veekaitsevöönd, 10 meetrit;
- Pirita jõe ehituskeeluvöönd, 50 meetrit;
- Pirita jõe piiranguvöönd, 100 meetrit;
- Vao maardla;
- kaitsealuse liigi leiukoht (*Cobitis taenia* (hink));
- kaitsealuse liigi leiukoht (*Cottus gobio* (võldas));
- elektriõhuliin 35 – 110 kV; väline tunnus L167; kaitsevöönd 25 m mõlemal pool liini;
- elektriõhuliin 35 – 110 kV; väline tunnus L005; kaitsevöönd 25 m mõlemal pool liini;
- elektriõhuliin 35 – 110 kV; väline tunnus L007; kaitsevöönd 25 m mõlemal pool liini;
- elektriõhuliin 35 – 110 kV; väline tunnus L006AV; kaitsevöönd 25 m mõlemal pool liini;
- elektriõhuliin alla 1 kV; väline tunnus M73454751; kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini;
- elektrimaakaabelliin; väline tunnus MKL73454751; kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini;
- kaitsmata põhjaveega ala.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev elumumaa kaheks sihtotstarbega elamu- ja üldkasutatavaks maaks ning üheks transpordimaa sihtotstarbega kinnistuks Veneküla tee tarbeks.

Planeeringuala loodenurgast on moodustatud 14 m² krunt transpordimaa sihtotstarbega, mis antakse üle vallale.

Kruntidele antakse ehitusõigus ühe üksikelamu ehitamiseks ja kolme abihoone ehitamiseks.

Planeeritava ühepereelamu krundi minimaalne suurus peab olema vastavalt Rae valla üldplaneeringule vähemalt 3000 m². Ehitisealune pind võib kokku olla maksimaalselt üheelamutel 5 – 10%. Olemasoleva elamu krundile on ehitisealuseks pinnaks on määratud 500 m² ning planeeritavale krundile 300 m². Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 9 m. Olemasoleva hoone hoonestusala on määratud põhjapoolsest krundipiirist 3 meetri kaugusele seoses olemasolev hoonestusega. Ülejäänud hoonestusala on määratud kinnistu piiridest minimaalselt 4,0 kaugusele.

Ühepereelamu juurde võib rajada kuni 3 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 100 m². Abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga abihoonet on lubatud rajada planeeringuala läänepoolsesse ossa kuni kõrgepinge liini kaitsevööndini.

Planeeringuala idapoolne osa, Pirita jõe äärne ala, on ette nähtud vastavalt Rae valla üldplaneeringu kohaselt haljasalaks. Pirita jõe kallasrada ei tohi piirata.

Planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetest. Kruntide suurused on kavandatud vastavalt planeeritud kruntide sihtotstarbele.

4.2. Krundi ehitusõigus

Krunt pos 1

• Krundi suurus	7818 m ²
• maakasutuse sihtotstarve	EE 50% / Üm 50%
• hoonete arv	1 elamu, 3 abihoonet
• ehitisealunepind	500 m ²
• korruselisus	2 korrust elamul, 1 korrus abihoonel
• kõrgus	elamu kõrgus kuni 9 m, abihoone kõrgus kuni 5 m
• parkimiskohtade arv	2
• krundi täisehituse protsent	7%

krunt pos 2

• Krundi suurus	8385 m ²
• maakasutuse sihtotstarve	EE 50% / Üm 50%
• hoonete arv	1 elamu, 3 abihoonet
• ehitisealune pind	300 m ²
• korruselisus	2 korrust elamul, 1 korrus abihoonel
• kõrgus	elamu kõrgus kuni 9 m, abihoone kõrgus kuni 5 m
• parkimiskohtade arv	2
• krundi täisehituse protsent	4%

krunt pos 3

• Krundi suurus	14 m ²
• maakasutuse sihtotstarve	L 100%

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- krundil võib paikneda üks üksikelamu ja kolm abihoonet;
- ehitised tuleb püstitada detailplaneeringuga kavandatud hoonestusalale, v.a kuni 20 m² abihoone, mis on lubatud rajada planeeringuala läänepoolses osas kuni elektripingeline liini kaitsevööndini. Alates

elektriliini kaitsevööndist kuni Pirita jõeni hoonete püstitamine, sh alla 20 m² hoonete püstitamine pole lubatud.

- 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;
- hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5 – 1,0 meetrit kõrgemal;
- katusekalle 20 – 45°, väiksemad hooneosad võivad olla madala kaldega;
- katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
- katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun);
- viimistlusmaterjalina kasutada peamiselt puitu, mida võib kombineerida maakivi, looduskivi või osaliselt krohviga;
- lubatud palkhooned;
- vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- abihoone peab sobima materjali kasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
- hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae vallaarhitektiga;
- hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”) ning arvestada aastal 2020 kehtima hakkava liginullenergia hoone projekteerimismõistega;
- hooned tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded.

4.4. Piirded

Lubatud on puidust lattaed või kiviaed, kuid kinnistute vahel võib olla ka vörkpiire. Piirde kõrgus võib olla kuni 1,5 m kõrgune. Lähtuda tuleks naaberkinnistute lahendustest. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Piirdeid võib rajada planeeringuala läänepoolsesse ossa kuni kõrgepingeliini mastini. Kallasrada ei tohi piirata.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Igale planeeritud krundile on ette nähtud 2 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Rae valla üldplaneeringu kõrghaljastuse nõude kohaselt elamumaa krundi iga 300 m² kohta ette näha vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on minimaalselt 6 m. Selle kohaselt pos nr 1 peab olema 26 ja pos nr 2 28 puud, kokku 54 puud.

Planeeringuala lääne ja edelaosas kasvab olemasolev kõrghaljastus, hinnanguliselt vähemalt 30 puud mõlemal krundil, peamiselt kased ja kuused. Planeeritaval pos nr 1 krundil jääb alles olemasolev olukord ja pos nr 2 krundil säilib suur osa puid ka hoone ehitusega, sest enamik puid kasvab krundi äärealadel. Arvestades eeltoodud on planeeritava ala kõrghaljastuse nõue täidetud.

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.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna. Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil.

4.7. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Planeeringualal on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse kinnistu piirides.

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

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

4.8. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks on siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkrundidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. 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 kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga kokkulepe, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8m kaugusele olevast hoonest.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Vastavalt tuletõrjevee standardile EVS 812 osa 6, mille punkti 5.2.3. järgi hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelaamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele.

Lähimad välise tulekustutusvee veevõtukohad (kaks hüdranti) paiknevad Vão tee ääres Vão tee 14/Väomurru tn 1 (78403:313:0005) kinnistul ca 3 km kaugusel mööda Veneküla, Lagedi ja Vão Peterburi teed.

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 Veneküla teelt.

4.9. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektiis täpsustuda.

Pos 1

- Servituudi seadmise vajadusega ala planeeritava puurkaevule, hooldusala $r = 10$ m.

Pos 2

- Servituudi seadmise vajadusega ala planeeritava elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;

Katastriüksus Veneküla tee 2 (katastritunnus 65301:001:3872)

- maakaablile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

4.10. 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.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan AS-04.

4.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Krundil pos 1 olemasoleval elamul on olemas veevõtu kaev ning kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt.

Pos 2 planeeritava krundi veevarustus on lahendatud lokaalselt pos 1 planeeritud puurkaevu baasil.

Puurkaevule on ette nähtud $R = 10$ m hooldusala, kus ei või paikneda hooneid, rajatisi, teid, reovee kogumismahuteid ega muid potentsiaalseid reostusallikaid.

Puurkaevu asukoht täpsustub hoone projekteerimise staadiumis.

Puurkaevude rajamine ja kasutamine peab vastama keskkonnaministri 09.07.2015 määrusele 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 keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid”.

Kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt.

Pos 2 reoveed kanaliseeritakse kogumismahuti baasil, mis kuuluvad perioodiliselt väljavedamisele vastavalt sõlmitud lepingutele. Kogumismahuti asukoht peab asuma hoonestuse lähedal ja asukoht täpsustub hoonete projekteerimise staadiumis.

4.10.2. Elektrivarustus

Krundil pos 1 olemasoleval elamul on olemas elektrivarustus.

Krundil pos 2 elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 19.12.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 340519.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on ühe krundi kohta 3×32 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Veneküla tee 2 kinnistul asuvast jaotuskilbist nr 44770JK. Tarbijani on planeeritud jaotuskilbist kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Krundi piirile on planeeritud üks liitumiskilp. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartaliseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Täiendavad tingimused:

- Kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

4.10.3. Sidevarustus

Krundil pos 2 sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS poolt 02.01.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 33255405.

Planeeringuala piirkonnas puudub võimalus liituda Telia kaablivõrguga ning sidevarustus lahendatakse mobiilvõrgu baasil.

4.10.4. Soojavarustus

Krundil pos 1 olemasoleval elamul on soojavarustus lahendatud lokaalselt.

Planeeritava krundi pos 2 küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Planeeritavate hoonete soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet,

soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi. Vertikaalne maasoojuskütte lahendust ei ole lubatud.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

4.10.5. Tänavavalgustus

Krundi pos 2 välisvalgustus lahendatakse ehitusprojekti ning krundi põhisel.

4.11. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi konteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. Prügi konteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügi konteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel. Lähemale kui 3 m naaberkinnistu piirist paigutatud konteineri paigaldamiseks on tarvilik naabri kooskõlastus.

Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määruse nr 99 Rae valla jäätmehoolduseeskirja 3. peatükk „Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kord” esitatud nõuetest.

4.12. 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
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- kasutada vastupidavaid materjale

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

4.13. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	1,7 ha	
Kavandatud kruntide arv	3	
Krunditava ala maa bilanss:		
Elamumaa	7986	50%
Üldkasutatav maa	7985	50%
Transpordimaa	14 m ²	
Täisehituse %	4 – 7%	
Korruselisus	2	
Plan. parkimiskohtade arv:	4	

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

5.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (üksik- ja paariselamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

- Planeeritavad katastriüksused on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- planeeringuala on aktiivses kasutuses mitteolev haritav maa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 07.02.2020) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringu alal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (07.02.2020) ei asu planeeringu alal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (07.02.2020) on piirkond kaitsmata põhjaveega ala.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

- Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- põhjavesi ja pinnavesi;
- radoon.

5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). 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. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlikku olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

5.3. Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. 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.

Mürakaitse 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”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. 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 planeeringu ala ja lähialaga;
- 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.

5.4. Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on kaitsmata põhjaveega ala. Kuna planeeritavale hoonele on kavandatud puurkaev ja kogumismahuti on vajalik põhjavee reostuse vältimise abinõuks välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Põhjavee kaitseks peab kasutatav kogumismahuti olema kinnine. Tähtis on planeeritava kogumismahuti paigaldamine vastavalt nõuetele ning ekspluatatsiooniaegne kontroll. Mahuti lekkimisel tuleb see koheselt välja vahetada. Kogumismahuti kuulub perioodiliselt väljavedamisele, vastavalt sõlmitud lepingutele. Puurkaevu hooldusalas on igasugune majandustegevus keelatud ning alas ei tohi paikneda võimalikud põhjavee saasteallikad (näit. kompost, kogumismahuti).

5.5. Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 50 – 150 kBq/m³ (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekrusaa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude

¹ Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni)

² Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1

tihendamise, 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. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Detailplaneeringuga järgsete katastriüksuste moodustamine;
- moodustatud liiklusmaa katastriüksuse (planeeringus krunt pos 3) tasuta üleandmine Rae vallale;
- seada vajalikud servituudid;
- 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;
- planeeritava ala infrastruktuuri projekteerimine ning väljaehitamine, sh teede, tänavavalgustuse, tehnovõrkude kuni eesvooluni koos planeeringuala teenindava alaga toimub arendaja kulul;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine. Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne planeeringualale vastavas arendusetapis hoonete ehituslubade väljastamist;
- planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
- kasutuslubade väljastamine rajatud hoonetele.

6.1. Elering AS täiendavad tingimused hoonete ja tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamisel:

1. Projektialal paiknevad Elering AS kuuluvad 110kV kaheahelalised õhuliinid Iru - Järve L005/Iru – Järveküla L006A ja Iru – Ida L007/Iru – Lasnamäe L167 visang 9-11 kaitsevöönd, mis on 25 m liini telgjoonest mõlemale poole;
2. Enne ehitustööde algust, töötamisel tehnikaga kõrgusega 4,5 m, 110kV õhuliini kaitsevööndis tuleb vormistada õhuliini kaitsevööndis töötamise luba tel. 715 1310 või vho.kooskolastused@elering.ee;
3. Ehitusmaterjalide ja pinnase ladustamine Elering AS on keelatud 110kV õhuliini kaitsevööndi teljele lähemale kui 16m;
4. Tööde teostamise käigus on keelatud mehhanismide, masinate, nende osade, teisaldatava lasti ja inimeste lähenemine elektripaigaldise osadele lähemale kui 5 m;
5. Objektile või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused;
6. Kaeve- ja tõstetööd liinirajatiste kaitsevööndis on lubatud ainult pärast kooskõlastamist, vormikohase taotluse esitamist ja kaitsevööndis töötamise loa väljastamist Elering AS-lt. Taotluse vorm, esitada e-posti aadressile vho.kooskolastused@elering.ee.

Koostas:

Keia Kuus, 09.07.2020