



A & L

Arhitektuuribüroo

Reg. nr 10743305

Narva mnt. 19B

10120 Tallinn

Tel. 662 3399, 555 34152

Faks 662 3400

al@uusmaja.ee

Töö nr 01/05

Tellija:

Janek Hermaküla

Aruküla tee 28, Jüri

Tel.5107910

**RAE VALLAS, JÜRI ALEVIKUS
ARUKÜLA TEE PÕIK 4A JA 4B KINNISTUTE
DETAILPLANEERING**

Planeeringu juht:
arh. Ago Kerge

Tallinn, märts 2005

PLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1. PROJEKTI EESMÄRK	3
2. OLEMASOLEV OLUKORD	3
2.1. ASUKOHT, MAAOMAND	3
2.2. HOONESTUS	3
2.3. TEHNOVÕRGUD	3
3. PLANEERIMISLAHENDUS	3
3.1. EHITUSÕIGUS.....	3
3.2. TEED.....	3
3.3. HALJASTUS.....	4
3.4. TEHNOVÕRGUD	4
3.4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	4
3.4.2. Elektrivarustus	4
4. SERVITUUDID	5
5. TULEOHUTUSNÕUDED.....	5

LISAD

1. Katastriüksuste plaanid

JOONISED

1. Tugiplaan	1:500
2. Krundijaotusplaan	1:500
3. Tehnovõrkude koondplaan	1:500

Detailplaneeringu eskiisi koostamisest võtsid osa:

1. Ago Kerge – arhitekt-projektijuht
2. Reimo Rüütelmann – projektijuht
3. Triin Malmre – maastikuarhitekt

SELETUSKIRI

1. PROJEKTI EESMÄRK

Detailplaneering on koostatud lähtudes Rae Vallavalitsuse poolt korraldusega nr. 66 18.01.2005 kinnitatud lähtetingimuste nõuetest ja kooskõlas tellijate soovidega.

Planeeritav ala koosneb kahest kinnistust Aruküla tee põik 4A (katastritunnusega 65301:003: 0225) ja Aruküla tee põik 4B (katastritunnusega 65301:003: 0226). Detailplaneeringu eesmärgiks on Rae Vallavolikogu otsusega 08.01.2002 kehtestatud Jüri aleviku Arukõla tee 28 pereelamute grupi detailplaneeringu osaline muutmine ja Jüri aleviku Aruküla tee põik 4A ja 4B kinnistute jagamine neljaks elamumaa krundiks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse seadmine ühepereelamute ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse ka planeeritava ala tehnovõrkudega varustamine ja juurdepääsuteede rajamine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

Planeeritav ala paikneb Jüri alevikus olemasolevas väikeelamute kvartalis Aruküla tee ääres. Juurdepääs planeeringualale on Aruküla tee põigilt. Planeeritaval alal puuduvad kitsendused. Kinnistud on eraomandis. Maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, planeeritava ala suurus on ligikaudu 0,5 ha.

2.2. HOONESTUS

Planeeritav ala on hoonestamata elamuehituseks ette nähtud maa.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeritavale alale on ette nähtud rajada tehnovõrgud uusehituseks Rae Vallavolikogu otsusega 08.01.2002 nr. 294 kehtestatud Jüri aleviku Aruküla tee 28 pereelamute grupi detailplaneeringu kohaselt.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. EHITUSÕIGUS

Planeerimislahendus jaotab planeeritava maa-ala neljaks väikeelamukrundiks. Kruntide piirid on paigutatud nii, et tekiks neli enam-vähem ühesuurust krunti. Ehitada on lubatud igale krundile üks elamu ja üks abihooned. Hoonestamata kruntide lubatud ehitusalune pind on 200 m². Hoonete lubatud suurim kõrgus on 11 m ja korruselisus 2. Katuse kalle on vaba, soovituslik katuseharja suund paralleelselt või risti proj. teega. Ehitistevahelised kujud on minimaalset tulepüsivusastet arvestades 8 meetrit.

3.2. TEED

Juurdesõidutee on planeeritud tänavalt „Aruküla tee põik“ Aruküla tee põik 4A ja Aruküla tee põik 4B kruntide vahelt. Tee laius on arvestatud kummalegi poole krundipiiri 2,5 m, kokku 5 m. Igale krundile on ette nähtud parkimiskohad kahele väikeautole. Parkimiskohtade arv: normatiivne 8-12, planeeritud 8.

3.3. HALJASTUS

Prügikonteineri asukoht on planeeritud sissesõidu kõrvale. Kruntidel tuleb säilitada olevat kõrghaljastust maksimaalselt olenevalt selle kvaliteedist ning krundi hoonestuse lahenduse leidmisel tuleb samuti arvestada sellega, et oleks võimalik säilitada olev kõrghaljastus. Soovituslikult võiks kõrghaljastus moodustada 1/3 krundist, kuid tuleb jälgida, et kõrghaljastus ei segaks vaatevälja sõiduteel. Sõidutee pöörete läheduses on ette nähtud madalhalbastus. Sade- ja drenaazvee ärajuhtimine kruntidelt on lahendatud nii, et välistada vee valgumine naaberkinnistutele.

3.4. TEHNOVÕRGUD

3.4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele ühendatuna Jüri aleviku vee- ja kanalisatsioonisüsteemi.

3.4.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osa koostamisel võetakse aluseks AS Eesti Energia Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilised eeltingimused

EHITUSÕIGUSE TABEL

Pos. nr.	Krundi aadress Ettepanek	Krundi planeeritud suurus	Max ehitusalune pind m ²	Täisehituse %	Max korru-selisuus	Hoonete arv krundil (elamu+abihoone)	Maa sihtots-tarve (vastav DP liigile)	Maa sihtots-tarve (vastav katastriüksuse liigile)	Sihtotstarbe osakaal % (vastav katastriüksuse liigile)	Suletud brutopind sihtots-tarvete kaupa (vastav DP liigile)
1	Aruküla tee põik 4C	1375	200	14.5	2	1+1	EE	E	100	400
2	Aruküla tee põik 4D	1246	200	16.1	2	1+1	EE	E	100	400
3	Aruküla tee põik 4A	1170	200	17.1	2	1+1	EE	E	100	400
4	Aruküla tee põik 4B	1075	200	18.6	2	1+1	EE	E	100	400
	KOKKU	4866	800	16.4						1600

KRUNDIPIIRIDE TABEL

POS NR	KRUNDI AADRESS (ETTEPANEK)	PINDALA (m ²)	PIIRID (m)			
			A	B	C	D
1	Aruküla tee põik 4C	1375	37.4	68.2+2.5	34.4+33.6	36.4
2	Aruküla tee põik 4D	1246	35.2	32.1	32.6+34.1	2.5+68.2
3	Aruküla tee põik 4A	1170	33.6	34.4	32.5	36.4
4	Aruküla tee põik 4B	1075	32.6	32.1	32.5	34.1
	KOKKU	4866				

4. SERVITUUDID

Krundil positsiooniga 1 on määratud kanalisatsiooni ja veetrassi servituut 226 m² krundi positsiooniga 2 kasuks. Krundil positsiooniga 2 on määratud elektrikaabli servituut 100 m² krundi positsiooniga 1 kasuks.

5. TULEOHUTUSNÕUDED

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Ehitustevahelised kujud on minimaalselt 8 meetrit. Tuletõrjevesi saadakse vastavalt Aruküla tee 28 pereelamute grupi detailplaneeringule tuletõrje veehoidlast Aruküla tee 30A kinnistult. Lähim hüdrant asub kaupluse juures ca 400 m kaugusel plan. alast.

Koostasid:

Ago Kerge, arhitekt

Triin Malmre, maastikuarhitekt

märts, 2005