

TÖÖ NR: DP-132

**JÜRI ALEVIK, ALEVIKU TEE 3 JA
ARUKÜLA TEE 12 A DETAILPLANEERING**

TELLIJA: TIIGI ÄRI OÜ
PROJEKT: LINNAKUJUNDUSE ARENDUSBÜROO AS
REG: 10397576
RETERI REG EP 10397576-0001
NARVA mnt.90, TALLINN 10127
Tel 601 5772
Mob 56 983 389
Fax 63 13 109
lab@linnakujundus.ee

Projektijuht: Arno Anton
Projekteerija: Kristiina Kokk

Tallinn 2005

SISUKORD

1. ÜLDOSA	3
1.1. Planeeringu koostamise alus	3
1.2. Maa kuuluvus	3
2. OLEMASOLEV OLUKORD	3
2.1. Asukoht	3
2.2. Maaüksuse üldiseloomustus	3
2.3. Tehnovõrgud	4
3. PLANEERIMISLAHENDUS	4
3.1. Planeerimislahenduse eesmärk	4
3.2. Planeeritavate kruntide ehitusõigused ja arhitektuurinõuded	4
3.3. Hoonestus	5
3.4. Liikluskorraldus	6
3.5. Tuleohutusnõuded	6
3.6. Haljastus ja heakord	6
3.7. Keskkonnakaitse	7
3.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	7
3.9. Planeeringust tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	7
3.10. Tehnovõrgud	7
3.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	7
3.10.2. Elektrivarustus	7
3.10.3. Side	8
3.10.4. Soojavarustus	8
3.11. Tehnilised näitajad.	8
4. LISAD	
1. Rae Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	
2. Detailplaneeringu lähteülesanne koos skeemiga	
3. Maakasutuse ja omandiõiguse dokumendid	
4. Eesti Energia AS tehnilised tingimused	
6. ELVESO AS vesi & kanal tehnilised tingimused	
7. Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused	
8. ELVESO AS soojavarustuse tehnilised tingimused	
9. Tuletõrje hüdrantide nimekiri koos asukoha joonisega	
10. Korterelamu eskiisjoonised	
11. Kooskõlastuste tabel, kirjad ja lisatud koopiad.	
5. JOONISED	
Situatsiooniskeem	M 1:50 000
1. Tugiplaan	M 1:500
2. Krundijaotusplaan	M 1:500
3. Põhijoonis	M 1:500
4. Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
5. Tee maa- ala ristlõiked	M 1:100

1. ÜLDOSA

1.1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on: Rae Vallavalitsuse korraldus 09. märts 2004 a nr 214 Jüri aleviku Aleviku tee 3 ja Aruküla tee 12A kinnistute detailplaneeringu algatamine ja lähtetingimuste kinnitamine; Eesti Vabariigis kehtivad vastavad õiguaktid.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud: Rae valla üldplaneeringuga (koostamisel); olemasolevate arengukavadega; algatatud ja kehtestatud detailplaneeringutega.

Planeeritava maa-ala topogeoteetilise mõõdistuse koos tehnovõrkudega ning digitaalse maa-ala plaani M 1:500-le koostas OÜ Geolander veebruaris 2004 a.

Ette on antud tehnilised tingimused elektri (Eesti Energia AS jaotusvõrgu Tallinna-Harju piirkond), veevarustuse ja kanalisatsiooni (ELVESO AS), side (Elion Ettvötter AS) ja soojavarustuse (ELVESO AS) osas.

Detailplaneeringu tellijaks on OÜ Tiigi Äri.

1.2. MAA KUULUVUS

Planeeritavale alale jääb 2 kinnistut:

1. kinnistu: Tallinna Linnakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 42354 on kinnistul aadressiga Aleviku tee 3, Jüri alevik, Rae vald, katastritunnusega 65301:003:1020 omanik OÜ Graven (reg kood 10891750, asukohaga Tallinn);
2. kinnistu: Tallinna Linnakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 31295 on kinnistul aadressiga Aruküla tee 12A, Jüri alevik, Rae vald, katastritunnusega 65301:003:0019 omanik OÜ Tiigi Äri (reg kood 10199876, asukohaga Rae vald).

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritav ala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Jüri alevikus. Planeeringuala moodustavad kaks kinnistut: Aleviku tee 3, suurusega 2037m² ja Aruküla tee 12 A, suurusega 5095 m².

Planeeritav ala külgneb kirdest Aleviku teega, idast, kagust ja lõunast Aruküla tee 14 ja Aruküla tee 12 ja edelast Mõisa tee 8 elamukruntidega, läänest Mõisa tee 10 äri sihtotstarbega krundiga ja loodest Aleviku tee 5 kinnistuga, kus asub AS Alexela Oil tankla. Juurdepääs planeeringualale on nii Aleviku teelt kui Aruküla teelt.

2.2. MAA- ALA ÜLDISELOOMUSTUS

Planeeritaval ala koosneb kahest kinnistust. Aleviku tee 3 kinnistul asub üks ärilise otstarbega hoone koos varjualusega ja suur killustikust kattega parkla. Aruküla tee 12A kinnistu on hoonestamata, kasutusel aiamaana. Krundil kasvavad viljapuud ja marjapõõsad ning mõned suured puud. Juurdepääsuteed alale on Aruküla teelt

algava kitsa elamute vahel asuva kruusatee kaudu ja Aleviku teelt. Aruküla teelt jalgte juurdepääsutee on ääristatud kõrge pöösa-hekiga. Maa-ala on suhteliselt tasase reljeefiga, kerge langus on lääne suunas.

Kehtiva Jüri aleviku keskuse detailplaneeringu kohaselt ei ole Aruküla tee 12A kinnistu planeeritud hoonestada, Aleviku tee 3 on hoonestatud ärihoonega.

Rae valla üldplaneeringuga on planeeritav ala määratud elamumaaks- väikeelamute alaks, s.o. põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4 korruseliste elamutele mõeldud alaks. Lisaks võivad selles piirkonnas paikneda elamupiirkonda teenindavad asutused ja väiksemad kaubandus-teenindusettevõtted.

Planeeringuala kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüüp ning mahud ning ehitusjooned on erinevad. Piirkonnal puudub ühtlane läbiv linnaehituslik joon. Hoonestusajast tulenev materjalide kasutus ning arhitektuur on oma ajale vastav. Lähiumbrusest leiame rea kahekordseid puidust elumaju, 20. sajandi 70-80 aastatel ehitatud elumaju ja naaberkrundil asub 20.sajandi lõpus ehitatud ridaelamu. Kaugemale jäävad üksikud viiekordsed kortermajad.

2.3 TEHNOVÕRGUD

Detailplaneeringu alal on tehnovõrkudest olemas vee-, kanalisatsiooni-, side ja elektritrassid.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. PLANEERINGU EESMÄRK

Planeerimise eesmärkideks on:

- Aruküla tee 12A krundi jagamine;
- kruntide piiride määramine;
- sihtotstarvete muutmine ärimaaks ja korterelamumaaks;
- kruntide ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine;
- kruntidele juurdepääsu tagamine Aleviku teelt;
- teede ja tehnovõrkude servituutide määramine;
- sanitaar- ja tulekaitsekujade määramine;
- hoonetele tehniliste trasside planeerimine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

3.2. PLANEERITAVATE KRUNTIDE EBITUSÕIGUSED JA ARHITEKTUUR-NÕUDED

Aleviku tee 3 kinnistu säilitab oma endise sihtotstarbe, andes lahendid soovi korral lisaks olemasolevale hoonele täiendava hoonestuse rajamiseks.

Aruküla tee 12 A kinnistu jagatakse kaheks väiksemaks kinnistuks, millega seoses teeb käesolev planeering ettepaneku muuta Jüri aleviku keskuse detailplaneeringut (kehtestatud Rae Vallavolikogu 16.04.1996 määrusega nr 75) sihtotstarvete osas.

Planeeritavate kruntide suurus ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala krundid

Pos nr	Krundi suurus-m2	Krundi olemasolev/ planeeritud sihtotstarve	Krundi ehitusala m2,täisehitus
1	1947	Ärimaa 100%	584 m2/30%
2	1126	Maatulundusmaa/ Ärimaa 100%	435 m2/38%
3	2800	Maatulundusmaa/ Korruselamumaa 100%	840 m2/30%
4	816	Maatulundusmaa/ transpordimaa 100%	-
5	271	Maatulundusmaa/ transpordimaa 100%	-
6	172	Maatulundusmaa/ transpordimaa 100%	-

Krundi ehitusõigusega on ära määratud maksimaalne ehitusalune pind, täisehitus protsent,korruselisus, lubatud hoonete arv krundil, sihtotstarve, trassiservituudid, hoone lubatud kõrgus, katusekalle ja ehitise tulepüsivusklass, samuti on ära määratletud võimalik ehitusala (vt joonis 3- põhijoonis, sh krundi ehitusõiguste tabel).

Peamised arhitektuurinõuded moodustatavate kruntide kaupa on toodud tabelis 3.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded

Krundi aadress	Aleviku tee 3, Jüri
Hoonete korruselisus	max 3
Katusekalle	0° - 30°
Lubatud välisviimistluse materjalid	Puit, kivi, krohv,klaas
Maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil	49,66 – 51,23

Krundi aadress	Aruküla tee 12A, Jüri
Hoonete korruselisus	max 3
Katusekalle	0° - 30°
Lubatud välisviimistluse materjalid	Puit, kivi, krohv, klaas
Maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil	49,66 – 51,23

Krundi aadress	Aruküla tee 12B, Jüri
Hoonete korruselisus	max 3
Katusekalle	0° - 30°
Lubatud välisviimistluse materjalid	Puit, kivi, krohv, klaas
Maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil	49,66 – 51,23

3.3. HOONESTUS

Rae valla üldplaneeringuga on planeeritav ala määratud väikeelamute alaks, s.o põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele ; samuti on valdav osa planeeritava kinnistu kontaktvööndist hoonestatud ühepere elamutega ning põhjaküljel asub 8 korteriga ridaelamu. Lisaks eeltoodule asuvad ja on kavandatud teenindusotstarbelised ärihooned nt kauplused, toitlustus-, majutusasutused vms.

Rajatavate hoonete sobivuse (arvestades Jüri keskuse üldpilti) peab määrama loodud arhitektuuri tase ja kooskõla naabrusega. Põhilisteks fassaadi viimistlusmaterjalideks on lubatud kasutada betooni, klaasi ja puitu. Aruküla tee 12A krundile on planeeritud

põhiliselt kahe – ja osaliselt kolmekordne korterelamu, mis sulandub olemasolevasse keskkonda. Kortерelamu eskiisjoonised on toodud lisas 10.

3.4. LIIKLUSKORRALDUS

Planeeringuga on ette nähtud kõnnitee ja tänavavalgustus Aleviku tee äärde. Juurdepääs planeeringualale hakkab toimuma Aleviku tänavalt Aleviku tee 3 krundi põhjapoolseimast osast ja Aruküla tee 12a lõunaosast parempoolsest nurgast ette nähtud jalakäiate tee eraldi krundina. Planeeringualale juurdepääsutee laiuks on 5,5 m, liiklus on kahesuunaline. Parkimine on lahendatud iga krundi siseselt. Parkimiskohtade arvutus on toodud tabelis 4.

Tabel 4. Parkimiskohtade vajadus.

Krunt	suurus m2	sihtotstarve	max suletud brutopind m2	parkimiskohti
1	1947	ärimaa	2420	15
2	1126	ärimaa	1152	12
3	2800	elamumaaa	800-1200, korterite arv 12- 16	24

3.5. TULEOHUTUSNÕUDED

Peatüki koostamise aluseks on siseministri 8. septembri 2000. a määrus nr 55, Tuleohutuse üldnõuded (RTL 19.09.2000, 99 1599).

Juurdepääs planeeritava ala kruntidele on Aleviku teelt moodustatava liiklusmaa kruntide (joonis 3- pos. nr 4 ja 5) kaudu.

Tuletõrjevee võtmine on planeeritud Tammiku teel paiknevast hüdrantist nr 33 ja Aruküla tee 18 Veetorni pumplast (plaanil nr 34). Veevõtukohad on tähistatud lisas 9 toodud hüdrantide asukoha joonisel.

3.6. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringuala kruntide hoonestamisel tuleb haljastust maksimaalselt säilitada, kuid üksikute puude mahavõtmine on kohati paramatu. Säilitatavat haljastust hooldada regulaarselt ning trasside rajamisel arvestada suurte puude juurte ulatuvusega, et neid võimalikult vähe kahjustada. Kõrghaljastuse rajamise ettepanek on toodud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3).

Olemasolevad piirded Aruküla tee 12A krundil kuuluvad likvideerimisele. Kortерelamu valmimisel on soovitatav krundi ümber rajada uued piirded vähendamaks kuritegevuse riske. Aleviku tee 3 krundi ümber võib panna piirde omaniku soovil. Kinnistu piirdest sees pool pole soovitatav piirete rajamine, ega ala osadeks liigendamine, säilitades nii avara ühise roheala. Soovitavad piirdeaia materjalid: puitpiire betoon- või metallpostidega või võrkaed metallpostidega. Keelatud on kasutada massiivset betooni või metalli. Piirdeaia paralleelselt võib kaaluda ka pügatava heki rajamist. Piirdeaia kõrgus lahendatakse hoone projekteerimise käigus, aga see ei tohi olla kõrgem kui 1,5 meetrit.

Olmejäätmed tuleb sorteeritult ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse, mis asuvad (vt joonis 3) vahetult kruntide sissepääsude kõrval, sees pool - see hõlbustab jäätmeveoauto jaoks äravedu. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsensi omav ettevõtte. Korruselamumaal on soovitatav ümbritseda prügikonteinerid varjava kergrajatisega, et elukeskkond oleks esteetilisem.

3.7. KESKKONNAKAITSE

Keskkonnamõjude hindamiseks ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub. Planeeritavate tegevuste tagajärjel ei teki keskkonnaohtlike jäätmeid.

3.8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte selle piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- elav keskkond;
- selgelt eristatav juurdepääs;
- juurdepääsuteede, sissepääsude jälgimine;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukSED, aknad, lukud ja klaasid
- naabrivalve.

Planeeringupiirkonna kahel krundil on ärimaa sihtotstarve, mis tagab piirkonna aktiivse kasutamise ja seega ala parema jälgitavuse.

Planeeringu alale on ette nähtud rajada tänavavalgustus.

3.9. PLANEERINGUST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud katab planeeringuala piires krundi omanik.

3.10. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on toodud joonisel 4- tehnovõrkude koondplaan.

3.10.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni baasil vastavalt AS ELVESO poolt 13.01.2005 ja 27.04.2005 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 5/05 ja 29/05.

Nende kohaselt on planeeritud kruntide veetarbimine kuni 115 m³ ühe kuu jooksul.

Sadevee kanalisatsioon antud piirkonnas puudub ja lahendatakse iga krundipõhiselt hoone projektiga.

3.10.2. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud vastavalt AS Eesti Energia poolt 14.09.2004 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 52383.

Nende kohaselt on kavandatud kruntide elektriga varustamine rajatava madalpinge kaabelliini kaudu Mõisa tee 7 asuvast 10/0,4 alajaamast. Kõikidele kruntidele on krundi piirile on ette nähtud liitumiskilbid (joonisel 4 tähistatud vastavalt LK1 kuni LK 3) Mõisa 10 krundile seada kaabelliini servituut.

Planeeritava ala elektrienergia tarbijateks on:

➤ korterelamu ca 12 korterit kokku	115 kw
➤ planeeritavad ärihooned	75 kw
➤ välisvalgustus	10 kw
kokku	200 kw

Planeeritava ala maksimaalne üheaegne arvutuslik elektrikoormus on ca 200 kW.

3.10.3. Side

Planeeringuala sidevarustus on planeeritud vastavalt AS Elion Ettevõtted poolt 23.02.2005 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 3540614.

Nende kohaselt on kavandatud sidekanalisatsiooni rajamine ja kruntide kaabelsidega varustamine Aruküla tee 8 maja kõrval asuvast kaablijaotuskapist JRI 123.

Planeeritavale alale jäävale olemasolevale ja projekteeritavale sidekanalisatsioonile seada servituudid Aruküla 12a ja Aleviku 3 kruntidele.

3.10.4. Soojavarustus.

Planeeringuala soojavarustus on planeeritud lahendada kaugkütte baasil. Vastavalt AS ELVESO poolt 26. 08. 2005 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Kaugkütte liitumise tingimused lepitakse kokku eraldi lepingus. Mõisa 10 kinnistule seada servituut kaugkütte trassi osas.

3.11. TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	7500 m ²
Planeeritava ala maa bilanss:	
Elamumaa (E)	2800 m ²
Ärimaa	3073 m ²
Transpordimaa	1259 m ²