

TÖÖ NR: DP-132

**JÜRI ALEVIK**

**SUVE 9  
DETAILPLANEERING**

TELLIJA: KALEV PUKK  
PROJEKT: LINNAKUJUNDUSE ARENDUSBÜROO AS  
REG: 10397576  
RETTERI REG EP 10397576-0001  
NARVA mnt.90, TALLINN 10127  
Tel 627 48 70  
Mob 56 983 389  
Fax 63 13 109  
lab@linnakujundus.ee

Projektijuht: Arno Anton  
Projekteerija: Kristiina Kokk

Tallinn 2004  
mai 2005

## SISUKORD

|                                                                        |          |
|------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. ÜLDOSA</b>                                                       | 3        |
| 1.1. Planeeringu koostamise alus                                       | 3        |
| 1.2. Maa kuuluvus                                                      | 3        |
| <b>2. OLEMASOLEV OLUKORD</b>                                           | 3        |
| 2.1. Asukoht                                                           | 3        |
| 2.2. Maaüksuse üldiseloomustus                                         | 3        |
| 2.3. Tehnovõrgud                                                       | 4        |
| <b>3. PLANEERIMISLAHENDUS</b>                                          | 4        |
| 3.1. Planeerimislahenduse eesmärk                                      | 4        |
| 3.2. Planeeritavate kruntide ehitusõigused ja arhitektuurinõuded       | 4        |
| 3.3. Hoonestus                                                         | 5        |
| 3.4. Liikluskorraldus                                                  | 5        |
| 3.5. Tuleohutusnõuded                                                  | 5        |
| 3.6. Haljastus ja heakord                                              | 5        |
| 3.7. Keskkonnakaitse                                                   | 6        |
| 3.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused                | 6        |
| 3.9. Planeeringust tulenevate võimalike kahjude hüvitaja               | 6        |
| 3.10. Tehnovõrgud                                                      | 6        |
| 3.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon                                  | 6        |
| 3.10.2. Elektrivarustus                                                | 6        |
| 3.10.3. Side                                                           | 7        |
| 3.10.4. Soojavarustus                                                  | 7        |
| 3.11. Tehnilised näitajad.                                             | 7        |
| <b>4. LISAD</b>                                                        |          |
| 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 vee & kanali tehnilised tingimused                        |          |
| 7. Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused                           |          |
| 8. Tuletõrje hüdrantide nimekiri                                       |          |
| 9. Keskkonnaministeeriumi kiri puurkaevu kaitsetsooni vähendamise osas |          |
| 10. Kooskõlastuste tabel.                                              |          |
| <b>5. JOONISED</b>                                                     |          |
| 1. Situatsiooniskeem                                                   | M 1:3500 |
| 2. Tugiplaan                                                           | M 1:500  |
| 3. Põhijoonis                                                          | M 1:500  |
| 4. Tehnovõrkude koondplaan                                             | M 1:500  |
| 5. Krundijaotusplaan                                                   | M 1:500  |

# **1. ÜLDOSA**

## **1.1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS**

Detailplaneeringu koostamise aluseks on: Rae Vallavalitsuse korraldus 20. aprill 2004 nr 456 Suve 9 kinnistu 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 (töö nr T-435/2004) septembris 2004 a.

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

Detailplaneeringu tellijaks on kinnistu omanik Kalev Pukk.

## **1.2. MAA KUULUVUS**

Planeeritavale ala koosneb ühest kinnistust, mis Tallinna Linnakohtu kinnistus-osakonna registriosa nr 81883 (katastritunnusega 65301:003:1020) andmetel on omanik Kalev Pukk, isikukood 35508190212, elukoht Suve 9, Jüri alevik, Rae vad.

# **2. OLEMASOLEV OLUKORD**

## **2.1. ASUKOHT**

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritav ala asub Harju maakonnas Rae vallas Jüri alevikus aadressiga Suve 9 suurusega 14798 m<sup>2</sup> ja selle lähiala kokku 16140 m<sup>2</sup>.

Planeeritav ala külgneb põhjast Laste tänava ja Jüri lasteaia ja korterelamute alaga. Lõunasse ja läände jääb eramute ala koos kõrghaljastatud rohevööndi alaga.

## **2.2. MAA- ALA ÜLDISELOOMUSTUS**

Planeeritaval ala koosneb ühest kinnistust. Kinnistu lõunapoolses osas asub üks eramu koos abihoonetega. Samuti kasvavad seal viljapuud ja marjapõõsad ning mõned suured puud. Juurdepääsutee alale on Suve tänavalt. Ülejäänud ala on hoonestamata rohumaa. Maa-ala läbivad mitmed kommunikatsioonid- kõrge- ja madalpingeliinid, side, mittetöötav veetrass. Maa-ala on suhteliselt tasase reljeefiga.

Rae valla üldplaneeringu kohaselt (kehtestamisel) on planeeritav ala määratud elamumaaks.

Planeeringuala kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüüp ning mahud ning ehitusjooned on erinevad. Hoonestusajast tulenev materjalide kasutus ning arhitektuur on oma ajale vastav. Lähiumbrusest iseloomustavad üheltpoolt ühe- ja

kahekordsed eramud, teisalt korterelamud ja ühiskondlikud hooned (koolimaja, lasteaed). Suve tänava poolse külje vastas paikneb kõrghaljastatud rohevöönd.

## 2.3 TEHNOVÕRGUD

Detailplaneeringu alal on tehnovõrkudest olemas vee-, kanalisatsiooni-, side ja elektritrassid. Vahetus naabruses on Lasteaia puurkaev ja Musta 10/0,4kv alajaam.

## 3. PLANEERIMISLAHENDUS

### 3.1. PLANEERINGU EESMÄRK

Planeerimise eesmärkideks on:

- Kinnistu krunditeks jagamine;
- kruntide piiride määramine;
- kruntide ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine;
- kruntidele juurdepääsu tagamine;
- teede ja tehnovõrkude servituutide määramine;
- sanitaar- ja tulekaitsekujade määramine;
- hoonetele tehniliste trasside planeerimine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

### 3.2. PLANEERITAVATE KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED JA ARHITEKTUURNÕUDED

Kinnistu säilitab oma endise sihtotstarbe.

Planeeritavate kruntide suurused ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala krundid

| Pos nr | Krundi suurus-m2 | Krundi sihtotstarve | Krundi ehitusala suurus (m2) | max täisehitus (protsentides) |
|--------|------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 1      | 2500             | elamumaa 100%       | 350                          | 15 %                          |
| 2      | 2471             | elamumaa 100%       | 350                          | 15 %                          |
| 3      | 2451             | elamumaa 100%       | 350                          | 15 %                          |
| 4      | 2318             | elamumaa 100%       | 350                          | 15 %                          |
| 5      | 2377             | elamumaa 100%       | 350                          | 15 %                          |
| 6      | 2678             | elamumaa 100%       | 300                          | 15 %                          |
| 7      | 1341             | tootmismaa          | -                            | -                             |

Krundi ehitusõigusega on ära määratud maksimaalne ehitusalune pind, 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).

Põhilisteks fassaadi viimistlusmaterjalideks on lubatud kasutada kivi, krohvi ja puitelemente. Soovitatav katusetüüp hoonete rajamisel viilkatus.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded

|                                           |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Hoonete korruselisus, suurim kõrgus       | max 2; 9 m        |
| Katusekalle                               | 0° - 45°          |
| hoonestusviis                             | vaba              |
| Lubatud välisviimistluse materjalid       | Puit, kivi, krohv |
| min. tulepüsivusklass                     | TP 3              |
| Maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil | 48.21 – 50.54     |

### 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 korterelamutega.

Planeeringuala on asukoha poolest väga sobilik kasutada elamute rajamiseks:

- ümbritseva keskkonna poolest (olemasoleva elurajooni piirkond);
- lasteaia ning kooli ja teenindusasutuste lähedus;
- asub peamistest liiklusteedest eemal sisekvartalis;
- kommunikatsioonide ja kõrghaljastatud rohevööndi olemasolu.

### 3.4. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale hakkab toimuma Suve tänavalt ja krundile 1 Laste tänavalt. Parkimine on lahendatud iga krundi siseselt. Parkimiskohtade arvutus on toodud joonisel 3.

### 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 Suve tänavalt. Tuletõrjevee võtmine on planeeritud naaberkinnistu Suve 7 (vt situatsiooniskeem) ees olevast hüdrandist nr 27. Lähimad teised võimalikud veevõtukohad asuvad Laste tänaval, Jüri Gümnaasiumi ees ja lasteaia Tõruke territooriumil.

### 3.6. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringuala kruntide hoonestamisel saab haljastust säilitada Säilitatavat haljastust hooldada regulaarselt ning trasside rajamisel arvestada suurte puude juurte ulatuvusega, et neid võimalikult vähe kahjustada. Kõrghaljastuse rajamine planeeritud krundisiseselt.

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 prügi-konteineritesse, 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 keskkonnohtlike 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, ukсед, aknad, lukud ja klaasid
- naabrivalve.

### **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 22.12.2004 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 1670.

Nende kohaselt on planeeritud kruntide veevarustus Latseaia puurkaevu baasil tarbimiskogusega kuni 80 m<sup>3</sup> ühe kuu jooksul. Roevesi suunatakse Suve tänava äärde rajatava trassi kaudu Laste tänaval paiknevasse kanalisatsioonitrassi. Lasteaia puurkaevu kaitsetsooni on lubatud vähendada (vt lisa 9- Keskkonnaministeeriumi kiri) 50- lt meetrilt 30- ne meetrini ja planeeringu lahendusel on seda võimalust ka kasutatud. Puurkaevule on planeeritud moodustada eraldi krunt (joonisel krunt nr 7).

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

### 3.10.2. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud vastavalt AS Eesti Energia poolt 25.11.2004 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 56304.

Nende kohaselt on kavandatud kruntide elektriga varustamine rajatava madalpinge kaabelliini kaudu olemasolevast Musta 10/0,4 alajaamast. Kruntide piirile on ette nähtud liitumiskilbid (joonisel 4 tähistatud kollaselt- LK). Planeeritava ala maksimaalne üheaegne arvutuslik elektrikoormus on ca 80 kW.

Planeeritava ala krundile 1 seada servituudid 10 kv kõrgepingeliinidele ja madalpingekaablitele. Kruntide 2- 5 seada servituudid 10 kv kõrgepingeliinidele.

### 3.10.3. Side

Planeeringuala sidevarustus on planeeritud vastavalt AS Elion Ettevõtted poolt 30.11.2004 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 3276503.

Nende kohaselt on kavandatud sidekanalisatsiooni rajamine ja kruntide kaabelsidega varustamine Tammiku tee 21 taga asuvast kaablijaotuskapist JRI 101, rajades harutrassi Suve 9 kaablikaevust sama tänava äärde.

Suve 9 krunt 6 on sidega varustatud ja olemasolev olukord säilitatakse.

### 3.10.4. Soojavarustus.

Planeeringuala soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalkütte baasil.

## **3.11. TEHNILISED NÄITAJAD**

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Planeeritava ala suurus       | 16 140 m <sup>2</sup> |
| Planeeritava ala maa bilanss: |                       |
| Elamumaa (E)                  | 14 798 m <sup>2</sup> |
| tootmismaa (T)                | 1 341 m <sup>2</sup>  |
| suletud brutopinna bilanss:   | 3 500 m <sup>2</sup>  |