



Töö nr. 262

**Harjumaa, Rae vald, Aaviku küla
ÜHISTU TEE 1 KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

TELLIJA:	Rae Vallavalitsus Aruküla tee 9, Jüri alevik, 75301 Harjumaa
HUVITATUD ISIK:	Heldur Oja Tammiku 23-58, Jüri alevik, 75301, Harjumaa
PROJEKTEERIJA :	Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515) MTR reg. nr. EEP000601 Keemia tn 4, Tallinn, 10161
PROJEKTIJUHT:	Meelis Kähri meelis@opt.ee tel. +372 56605462

Tallinn 2018

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

B. LISAD

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	7
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	8
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	10
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	10
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS	10
3.3 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	10
3.4 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	10
3.5 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	10
3.6 KEHTIVAD PIIRANGUD	10
4. PLANEERINGUETTEPANEK	11
4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	11
4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED	15
4.3 PIIRDED	16
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	16
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	17
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE	17
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED	18
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	18
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	18
5.1 VEEVARUSTUS	19
5.2 TULETÕRJEVARUSTUS	19
5.3 REOVEEKANALISATSIOON	20
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE	21
5.5 ELEKTRIVARUSTUS	22
5.6 SOOJAVARUSTUS	22
5.7 SIDEVARUSTUS	22
6. ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED	22
7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	22

8. AVARIIOLOKORRAD	24
9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	24
10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	24

D. KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

E. JOONISED

1. Situatsiooniskeem		AS-01
2. Kontaktvööndi analüüs	M 1:5000	AS-02
3. Tugiplaan	M 1:1000	AS-03
4. Põhijoonis	M 1:1000	AS-04
5. Tehnovõrkude joonis	M 1:1000	AS-05
6. 3D Visualiseering		AS-06

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

B. LISAD

1. Geoloogilise uuringu aruanne, T-Model OÜ, 17-038;
2. AS Elveso ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr VK-TT 123, 04.10.2016;
3. Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 244475, 13.09.2016;
4. Telia Eesti AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 29060767, 23.08.2017;
5. OÜ TARK Projekt poolt koostatud prognoositavad ristmike läbilaskvuse kontrollarvutused hommikusele ja õhtusele tiptunnile;
6. Dendroloogiline hinnang, Olev Abner.

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 30.august 2016 korraldus nr 1262 „Aaviku küla Oja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 20.05.2013);
- Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (2012);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017–2028;
- Rae vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Rae Vallavalitsuse 30. august 2016 korraldus nr 1262 Aaviku küla Oja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine;
- Katastriüksuse plaan;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud Vello Kruus, töö nr M85-16 (2016).

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord;
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- Keskkonnaministri 16. detsembri 2005.a määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“;
- Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiaohutuse miinimumnõuded“;
- Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrus nr 213 „Surveseadme kaitsevööndi ulatus“.
- Teede- ja Sideministri 28.09.1999 määrus nr 55 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimismid“.

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



Käsitleva detailplaneeringuala kontaktvöönd on piiritletud uusarenduste, olemasolevate väikeelamumaa kinnistute ning Jüri rohevööndiga.

Aaviku küla läbib 11114 Jüri-Vaida tee, kuhu äärde on välja ehitatud ka kergliiklustee, mis tagab väga hea ühenduse valla keskuse - Jüri alevikuga. Jüri alevik asub planeeritavast alast ca 1km kaugusel, kus on olemas kõik vajalikud teenindusasutused ning sotsiaalne taristu. Ca 1,5km kaugusel mööda Aaviku teed ja Võsa tn asub Jüri Gümnaasium koos spordihoone ja raamatukoguga ning mitu lasteaeda ning piki Aaviku teed asuvad Rae Vallavalitus, Kultuurikeskus, politsei, toidukauplus, apteek.

Kontaktvööndis paiknevatest olemasolevatest elamispindadest moodustavad nii nõukogude perioodil ehitatud väikeelamud kui ka buumiaegsed üksik- ja ridaelamud. Planeeritavast alast Jüri suunal asub hiljuti kehtestatud kuid hoonestamata Jüri aleviku Ülase kinnistu ja Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringuala (**edaspidi Ülase detailplaneeringuala**), kuhu on ette nähtud rida- ja korterelamud. Ulatuslikud haljasalad, kus asuvad ka Jüri terviserajad, asuvad ümber planeeringuala peamiselt põhja- ja läänesuunal. Maakonnaplaneeringu järgne rohevörgustiku koridor asub lõunas teisel poole Ühistu teed. Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega planeeritavad alad asuvad detailplaneeringust läänes Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres.

Aaviku küla on Jüri alevikuga kokku kasvanud, mistõttu on siin kõik vajalik olemas uute elamualade tekkeks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kinnistu senine sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks ja seda teenindavateks ühiskondlike ehitiste ja ärimaa, üldkasutatava maa ning transpordimaa kinnistuteks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused ja juurdepääsud, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneering on kooskõlas Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus alale on ete nähtud väikeelamute juhtotstarve ning sotsiaalehitiste maa-ala.

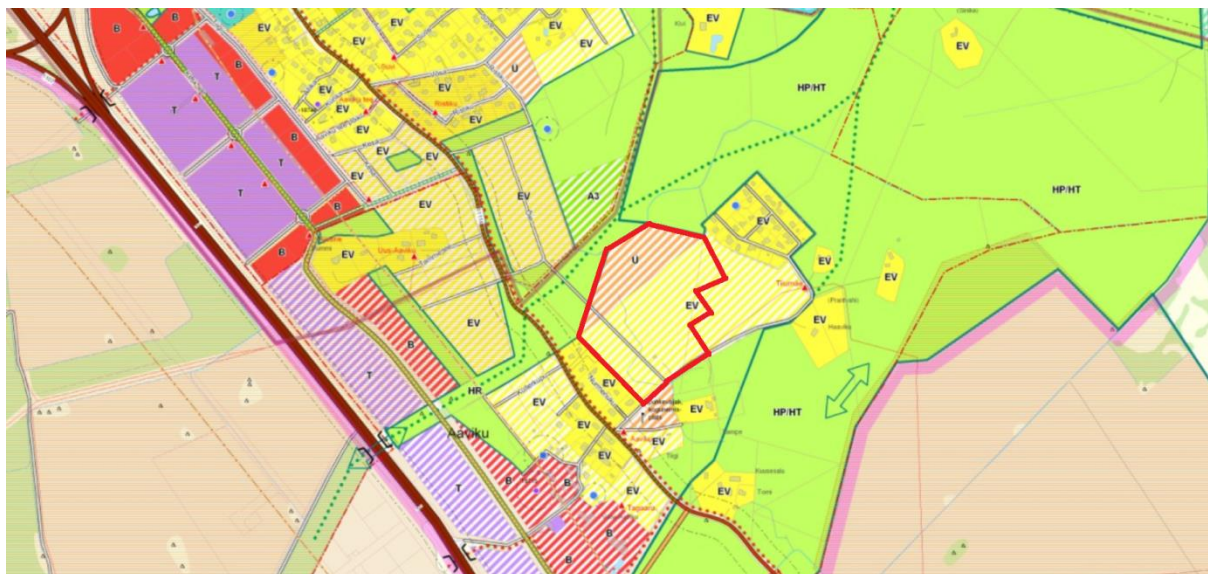
Analüüsist järeldub, et on sobilik olemasoleva sihtotstarbe muutmise elamumaaks, mis on piirkonnas valdavaks ning detailplaneeringu koostamise eesmärk on vastav piirkonna ruumilise keskkonna kriteeriumitele ja arvestab funktsionaalseid, majanduslikke ja sotsiaalseid tegureid.

Lähiminevikus on kontaktalale kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Aaviku küla Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 2015)
- Aaviku küla Tamme tee 2 KÜ ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 20.05.2006
- Jüri alevik Õie elamukvartali I etapi detailplaneering, kehtestatud 25.09.2007
- Jüri aleviku Aaviku pereelamute kvartali detailplaneering, kehtestatud 05.03.1998
- Jüri aleviku keskuse ja tehnopargi detailplaneering, kehtestatud 25.02.2003
- Jüri aleviku Aaviku tee 28 kinnistu detailplaneering, kehtestatud 22.01.2008
- Jüri aleviku Võsa tn 7 kinnistu detailplaneering, kehtestatud 13.08.2002
- Jüri aleviku Peetri pereelamute grupi detailplaneering, kehtestatud 08.01.2002
- Jüri alevik Vana-Aaviku 18 ja 19 kinnistute detailplaneering, kehtestatud 12.04.2005
- Jüri aleviku Vana-Aaviku 20 kinnistu detailplaneering, kehtestatud 12.09.2006

Lähiminevikus on kontaktalale algatatud järgmised detailplaneeringud:

- Aaviku küla Põllu kinnistu ja lähiala detailplaneering, algatatud 10.09.2009
- Aaviku küla Aaviku tee 35-43 kinnistute detailplaneering, algatatud 11.09.2006
- Aaviku küla Tiigi kinnistu ja lähiala detailplaneering, algatatud 19.08.2003
- Aaviku küla Tamme tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering, algatatud 09.02.2016



Väljavõte Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringust

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering on koostatud ca 10,0 ha suurusele alale. Planeeritav ala asub Aaviku küla territooriumil, riigitee nr 11114 Jüri-Vaida tee äärest ca 100m kaugusel. Ala jääb Jüri terviseradade, rohevõrgustiku ning olemasolevate üksikelamute vahetusse lähedusse.

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeritava ala moodustavad:

Aadress	Pindala ha	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Ühistu tee 1	9,75 ha	65301:001:3470	Maatulundusmaa	Heldur Oja
Ojaveeru	0,32 ha	65301:003:0184	Üldkasutatav maa	Rae vald

3.3 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritavale alale pääseb 11114 Jüri-Vaida teelt keerava Ühistu tee kaudu ja läbi perspektiivse Ülase detailplaneeringuala kulgevat Õie tänavat.

3.4 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Olemasolevad tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid, keskpinge õhuliin, madalpinge elektrimaakaabel ning sidetrass asuvad Ühistu teel planeeringuala ääres.

3.5 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Ühistu tee 1 kinnistu on ehitisregistri andmetel hoonestamata. Ühistu tee ääres paiknevad hooned, mis on registrisse kandmata. Planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega. Olev Abneri poolt koostatud dendroloogilise hinnangu kohaselt on planeeritav ala suures osas kaetud haljastuslikult väheväärtuslike madal-soo-kaasikute, angervaksa ja naadi kasvukoha hall-lepikute, sookaasikute ja haavikutega. Maaüksuse serva-aladel peamiselt reljeefi kõrgemal osal on sookase ja haava enamusega rühmi ja eraldisi, mida võib lugeda haljastuslikult olulisteks.

3.6 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektriõhuliin 1-20 kV kaitsevöönd 10 m liini teljest;
- Puurkaev tunnusega PRK0020967 sanitaarkaitseala r=10 m;
- Elektrimaakaabel kaitsevöönd 1m teljest;
- Sidetrassi kaitsevöönd 1m teljest;
- Ühistu tee teekaitsevöönd 10m.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHTUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu senine sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks ning seda teenindavateks ühiskondlike ehitiste maa, üldkasutatava maa ja transpordimaa kinnistuteks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnoõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on kavandatud väikeelamute ja sotsiaalehitiste maa-ala.

Planeeringualal on 19 ühepereelamute ehituseks ettenähtud elamumaa krunti, millede pindalad on vahemikus 1514-2062 m² ning 2 suuremad, vastavalt 5744 ja 7982 m². Kahepereelamute ehituseks on ettenähtud 9 elamumaa sihtotstarbelist krunti, suurustega 2001-2294m². Planeeringualal on 1 üldkasutatava maa, 1 ühiskondlike ehitiste ja ärimaa krunt ning 3 transpordimaa krunti.

Planeeritavatele kruntidele on seatud järgmine ehitusõigus:

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	260m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	300m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	235m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	235m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	235m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	245m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m

Pos 7

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	235m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m

Pos 8

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	235m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m

Pos 9

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	230m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m

Pos 10

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	225m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m

Pos 11

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	270m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m

Pos 12

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	270m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m

Pos 13

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	500m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	ol.ol

Pos 14

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	500m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m

Pos 15

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	225m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m

Pos 16

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	260m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8,5m

Pos 17

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	260m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8,5m

Pos 18

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	260m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8,5m

Pos 19

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	260m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8,5m

Pos 20

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	240m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8,5m

Pos 21

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	230m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8,5m

Pos 22

Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

Pos 23

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	300m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8m

Pos 24

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	300m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8m

Pos 25

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	300m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8m

Pos 26

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	300m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8m

Pos 27

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	300m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8m

Pos 28

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	300m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8m

Pos 29

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	300m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8m

Pos 30

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	300m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8m

Pos 31

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	300m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8m

Pos 32

Krundi kasutamise sihtotstarve	Üldkasutatav maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

Pos 33

Krundi kasutamise sihtotstarve	90% ühiskondlike ehitiste maa/ 10% ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	hoonete arv täpsustub, minimaalne lubatud ehitisealune pind on 200m ² ja maksimaalne 2000m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	8540m ²

Hoonete suurim lubatud kõrgus	10-12m (täpsustub edasise projek- teerimise käigus)
-------------------------------	--

Pos 34

Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

Pos 35

Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Planeeringuga on määratletud kruntide hoonestamistingimused: ehitusõigused ja ehituskeelualad. Planeeritavatele kruntidele on ehitusõigus ette nähtud järgmiselt:

Elamud:

- Elamute ehituseks on planeeritud nelja eri tüüpi hoonestus:
 1. tsoon – kaks ühepereelamu krunti Ühistu tee ääres, lubatud kuni 9m ja kuni 45 kraadise katusekaldega eramu
 2. tsoon – ühepereelamud kõrgus kuni 9m, katusekalle 30-45 kraadi
 3. tsoon – ühepereelamud kõrgus kuni 8,5m, katusekalle 15-30 kraadi
 4. tsoon – kahepereelamud kõrgus kuni 8m, katusekalle 0-15 kraadi.
- Krundi täisehitusõigus kuni 15% krundi pindalast, ehitisealuse pinna vahemik 225-300 m²
- Krundile lubatav hoonete arv on kuni 3 hoonet so. 1 põhihoone ja 2 abihoonet, mille ehitisealune pindala võib olla kuni 60 m².
- Põhihoone lubatud suurimaks kõrguseks on 2 korrust ja 8-9 meetrit, abihoonetel 1 korrust ja kuni 5m;
- Põhihoone osas tuleb järgida erinevate tsoonide kaupa ettenähtud katusekaldeid ja hoone kõrgust.
- Elamud peab paigutama paralleelselt või risti teega, tänava poolsele hoonestusala piirile/ehitusjoonele. Ehitusjoon asub 8m kaugusel tänava poolsest krundi piirist. Põhihoone peab igal juhul olema naaberkrundi piirist minimaalselt 4m kaugusel. Abihooneid on lubatud paigutada krundi piirile, kuid selleks tuleb tagada piisavad tuleohutusnõuded ning hankida naaberkinnistu omaniku notariaalselt tõestatud nõusolek.
- Projekteeritavad hooned peavad ühes grupis moodustama visuaalselt ühtse arhitektuurse ansambli, sobitudes ka looduslikku keskkonda. Eelkõige lähtuda juba väljaehitatud hoonestusest, materjalikäsitlusest ja omavahelisest sobivusest. Ehitusmaterjalina kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: betoon, puit, vineer, krohv, kivi. Fassaadil kasutada mitut erinevat materjali ja tonaalsust või siduda omavahel erineva kõrgusega hooneosad.
- Katusekattematerjaliks on lubatud kasutada katusekivi või -plekki toonidega must, hall, tumepruun. Samuti on lubatud kasutada rullmaterjale madalakaldeliste katuste puhul.

Ühiskondlik või ärihoone:

Ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa sihtotstarbeline krunt on kavandatud Jüri aleviku lõunaosas asuva roheala loomuliku jätkuna.

Ühe võimalusena käsitletakse seda ala võimaliku sotsiaalehitiste rajamiseks, millele on võimalik tulevikus rajada avatud sotsiaalhoolekandele iseloomulike ehitisi nt lasteaeda, kooli,

avaliku rahvamaja või vanuritele mõeldud avalike või eraõiguslike ehitisi. Teise võimalusena on alale võimalik rajada spordi ja/või vaba aja veetmisega seotud hooneid ja –rajatisi.

- Krundi täisehitusõigus on toodud põhijoonisel.
- Krundile lubatav hoonete arv selgub ehitusprojekti käigus. Minimaalne hoone ehitisealune pind on 200m² ja maksimaalne 2000m², mis jätab võimaluse rajada optimaalse suurusega hoonestust ja mis sobiks väikeelamute piirkonda.
- Põhihoone lubatud suurimaks kõrguseks on 2 korrust ja 10-12 meetrit. Madalam hoonestus elamute poolisel küljel ja kõrgem hoonestus lubatud kõrghaljastusega piirneval küljel.
- Projekteeritavad hooned peavad ühes grupis moodustama visuaalselt ühtse arhitektuurse ansambli, sobitudes ka looduslikku keskkonda. Ehitusmaterjalina kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: betoon, puit, vineer, krohv, kivi, klaas. Plekki on lubatud kasutada kuni 40% ulatuses kogu fassaadi pinnast. Peki kasutamisel tuleb eelistada tumedaid toone.
- Katusekattematerjaliks on lubatud kasutada katusekivi või katuseplekki toonidega must, hall, tumepruun. Samuti on lubatud kasutada rullmaterjale madalakaldeliste katuste puhul.

4.3 PIIRDED

Piirete maksimaalne kõrgus h=1,5m. Kujunduses arvestada hoone arhitektuurse ilme ja materjalikäsitlusega. Ühiskondlike ehitiste ja ärimaa krundi on lubatud piirata kuni 1,8m kõrguse piirdeaia.

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnavalade“ järgi.

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud alates Jüri-Vaida riigimaanteest nr 11114 mööda Ühistu teed ja perspektiivselt läbi Ülase detailplaneeringuala üle Õie tee L1 kinnistu. Planeeritava ala sõidu- ja kergliiklusteed ühendada olemasoleva Jüri-Vaida riigimaanteega nr 11114 ning Ülase detailplaneeringualale planeeritud teedevõrguga.

Riigimaantee mahasõitude laiendamise korral koostada teeprojekt vastavalt Maanteeameti poolt väljastatud tehniliste tingimustele. Riigimaantee arendamine/projekteerimine/ehitamine on vaid Maanteeameti pädevus.

Jüri-Vaida tee riigimaantee nr 11114 on III klassi maantee, mille liiklussagedus on Maa-ameti rakenduse 02.07.2014 andmetel 200-499 autot/ööpäevas. Planeeringu järgselt on perspektiivne lisanduv autode arv ca 152. Perspektiivne liikluskoormus kasvab antud detailplaneeringu elluviimisel, kuid seda leevendab ja tasakaalustab oluliselt perspektiivselt rajatav Jüri aleviku ja sellega piirneva Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu ettepanek Aaviku liiklussõlme kavandamise ja projekteerimise osas. Samuti jagab liikluskoormust planeeringuga ettenähtud kaks erinevat juurdepääsu alale ning kergliiklusteede olemasolu piirkonnas.

Läbivate sõiduteede teemaa krundid on laiusaga 15m ja tupikteed laiusaga 12m. Sõiduteed rajada laiusaga 4.5m sõiduteed ja 2.2m kergliiklusteed. Sõidutee on projekteeritud kahepoolse kaldega.

Liikluskorralduse põhimõtetele vastavad nähtavuskolmnurgad tuleb hoida puhtad kõrghaljastusest.

Liiklusdistsipliini hoidmiseks ja liikluse rahustamiseks vajalik edasise projekteerimise käigus ette näha vastavad meetmed.

Kehtiva üldplaneeringu järgselt tuleb iga eluaseme kohta lahendada minimaalselt 2 parkimiskohta.

Ühiskondlike ehitiste ja ärimaa sihtotstarbelisele pos 33 krundile on ette nähtud 94 parkimiskohta. Parkimiskohtade arvutus on teostatud hooldusasutus, vanadekodu normatiivi järgi (väikeelamute ala 1/170). Täpne arvutus vastavalt ehitatava kasutusviisi alusel lahendada ehitusprojekti käigus vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Elamumaal krundi iga 300m² kohta näha ette vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6m. Ühiskondlike ehitiste ja ärimaa sihtotstarbega kinnistul 20% krundi pinnast haljasala, millest 40% peab moodustama kõrghaljastuse.

Kõrghaljastus planeerida suuremate gruppide ja kombineerida koos madalhaljastusega. Madalhaljastust kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks näiteks parkimisala ja hoonete vahel. Säilitada võimalusel maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust, ka olemasolevaid viljapuid. Hoonete ehitusprojekti käigus esitada haljastuse lahendus: istutatavad liigid, hinnanguline asukoht, istikute kõrgus ja istutustingimused. Haljastuse planeerimisel arvestada tehnovõrkudega. Soovitatav on kõrghaljastusega kaetud alal koostada puittaimestiku dendroloogiline hinnang, et selgitada välja säilitamist vajavad puud.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumiskohtade asukohad valida selliselt, et jäätmeveokitel oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri täpsed asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanikud sõlmivad vastava lepingu.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m). Arvestades, et planeeritaval alal võib olla kõrge radoonisisaldus, tuleb edasises planeerimisprotsessis ja ehitusprotsessis ette näha meetmed radooni ohjamiseks. Ehitusprojektide koostamise käigus tuleb läbi viia radoonimõõtmised, et määrata sobivaimad radoonihjemeetmed. Hooned tuleb projekteerida vastavalt EVS 840 Radooniohutu hoone projekteerimine. Peab tagama, et eluruumides radoonitase ei ületaks 200Bg/m³.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta maksimaalselt 0,5 m, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Pinnase tõstmine lubatud mõistlikul viisil hoonestusala sees kavandatava uue hoonestuse ümber ning hoonestuse ja juurdepääsutee vahelise ala osas. Maapinna tõstmisel tuleb järgida, et säilitatavate puude juurekaela osa jääks vabaks. Maapinna kalded anda hoonetest kraavide suunas. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Olemasolevad kraavid on suures osas ette nähtud likvideerida ning asendatakse drenaaži kollektortoruga. Detailplaneeringuala lääne- ja idapiiril rajatakse uus kraav suunaga põhjapoole. **Sademevesi kogutakse rajatava drenaažitorustiku ja kraavide abil kokku ning juhitakse olemasolevasse sademevee kogumiskraavi, mis paikneb detailplaneeringuala põhjapiiril Teeääre kinnistul** (vt tehnovõrkude joonis AS-05). Lisaks

imbub sademevesi ka pinnasesse. Kogu planeeringualalt kokkukogutud vesi suubub Teeääre kinnistul olevasse kraavi, kust voolab edasi Vaskjala Veehoidlasse, mis on planeeringuala sademevee ärajuhtimise eesvooluks.

Planeeringualal moodustatavate kinnistute omanikud ei tohi takistada kraavides veevoolu, nende peale ei ole lubatud ehitada, kraavi peab hooldama enda kinnistu piires ning tagama selle töötamise. Olemasolevad säilitatavad kraavid tuleb puhastada langenud okstest, võsast ja setetest ning tagada nende nõuetekohane töötamine. Tagatud peab olema sademevee äravool kuni eesvooluni.

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6-le ”Tuletõrjevee varustus” (EVS 812-6:2012).

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringuga tagatud.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5m).

Hoone varustatakse suitsuanduritega. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3.

Tuletõrje veevarustuse on lahendatud projekteeritavate tuletõrje hüdrantidega, täpsem lahendus vt. tehnovõrkude joonis AS-05 ja seletuskiri p5.2.

Planeeringuala väline tulekustutusvesi on võimalik tagada rajatava ühisveevarustuse hüdrantide (teenindusraadius R=100m) baasil. AS Elevso tagab tuletõrjehüdrantidest vett kuni 10 l/s.

4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi ja asjaõigusseaduse asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritava alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega

Peale detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb võrkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnovõrkude varustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga. Olemasoleva ja planeeritava teemaa alla ja kohale planeeritud tehnovõrgud projekteerida vastavalt tehnovõrkude ja EVS 843 Linnatänavad projekteerimisstandardile.

Projekteeritavate tehnovõrkude ristumised riigimaanteega tuleb lahendada kinnisel meetodil.

ÜVK torustike servituudi ala laius on 2+2 meetrit.

5.1 VEEVARUSTUS

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused 04.10.2016 nr VK-TT 123.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 408 m³/kuus (13,6 m³/d). Ala varustatakse ühisveevärgiga ühenduspunktist ÜPV-1 (vt joonis AS-05). Veetorustik tuleb ringistada ühenduspunktide vahel. Alates Õie tee L1 kinnistust ühendatakse ühisvee- ja kanalisatsiooni lahendus kehtestatud Ülase kinnistu detailplaneeringu lahendusega.

Ühisveevarustuse torustik on ette nähtud paigaldada transpordimaale. Ühistorustikust on kavandatud harutorud igale krundile. Liitumispunktid (sulgarmatuurid) rajada 0,5-1,0m väljapoole hoonestatava krundi piiri.

Ühisveetorustik projekteerida PE PN10 veetorudest ning tähistada märkekaabliga. Kõik asfaltkatte all paiknevad ja ristuvad tehnotrassid paigaldada hülssidesse. Sulgarmatuurina välisvõrgul kasutada kummikiilsibreid. Torustike ja seadmete montaaž ning paigaldus peab vastama ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ja EVS 921:214 Veevarustuse välisvõrk nõuetele. Planeeritud tehnovõrkudele (magistraaltorustikuga ühinemispunktist kuni tarbija liitumispunktini) on määratud kaitsevööndi 2+2m ulatuses servituudiala.

Ühistu tee 1 detailplaneeringuala varustamine ühisveevärgi ja – kanalisatsiooniga on võimalik peale Ülase DP ala (sh reoveepumpla) ÜVK projekti kooskõlastamist, välja ehitamist ja üle andmist AS-le ELVESO. Kuni Ülase DP ala välja ehitatud ei ole, on detailplaneeringu ala ühendamise ühiskanalisatsiooniga võimalik alates piirkonnast ÜPV-2 ja vesi tuleb ringistada piirkondade ÜPV-1 ja ÜPV-2 vahel.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. Planeeringuala veevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused AS-lt Elveso. Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.

5.2 TULETÖRJEVARUSTUS

Käesoleva detailplaneeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus“.

*Vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ 8.ptk-i § 54. „Ehitiseväline tuletõrje veevarustus“ p-le (1) peab igal ehitisel olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse ja nimetatud määruse kohaselt. **Tuletõrje veevajadus määratakse kindlaks olenevalt hoonestusest või ehitise kasutamisest.***

Sama määruse 8.ptk-i § 54. „Ehitiseväline tuletõrje veevarustus“ p (2) kohaselt: Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahe maaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukoha vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud tehnilises normis, sealhulgas asjakohases standardis.

ning p (3) kohaselt: Kui kustutusvee allikana kasutatakse ühisveevärki, arvestatakse tuletõrje veevarustuse projekteerimisel veevõrgu hüdraulilist režiimi, veetarbimist ning vajaduse korral alternatiivsete veeallikate kasutamise võimalusi. Kui ehitisele ei ole tagatud vajalikku

kustutusvee vooluhulka tuletõrjehüdrantist, tagatakse puuduolev veehulk loodusliku või tehisveekogu või tuletõrjeveereservuaari kustutusveega.

ÜVK torustike ja pumplate dimensioneerimisel on arvestatud, et vajalik tulekustutusvee vooluhulk on:

-ühiskondlike- ja ärihoonete piirkonnas 15...30l/s

-1-2 korruseliste elamute piirkonnas 10 l/s.

Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200m, arvestusega, et kõik hooned ja rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast.

Koha või kohad erinevates hoonetes või rajatistes, kust mõõdetakse tuletõrjehüdrandi kaugust määrab veevärgi projekti koostaja, kelle valiku põhjaluseks on põhimõte, et tulekahju puhkemisel mis tahes hoone osas ei jää päästemeeskonna taktikaliselt loogiline sisenemistee kaugemale kui 100m lähimast tuletõrjehüdrantist. Veevärgi ehitusprojektile tuleb lisada veevärgi haldaja kinnitus vajaliku koguse veehulga kättesaadavuse kohta ja veevõtu tingimused.

Planeeringuala väline tulekustutusvesi on võimalik tagada rajatava ühisveevarustuse hüdrantide (teenindusraadius $R=100m$) baasil. AS Elevso tagab tuletõrjehüdrantidest vett kuni 10 l/s.

Iga krundi täpne tulekustutusvee vajalik vooluhulk ja selle tagamise lahendus anda järgmises projekteerimisstaadiumis, st hoone(te) ehitusprojekti(de)s. Planeeringuala veevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused AS-lt Elveso. Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.

5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Reoveekanaliseerimise osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused 04.10.2016 nr VT-TT 123.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale reovett koguses kuni 408 m³/kuus (13,6 m³/d). Isevoolse kanalisatsioonitorustiku kaudu kogutakse reovesi Ülase kinnistu detailplaneeringualale ette nähtud reovee-pumplasse Õie tn 9a kinnistul ja sealt survetorustiku kaudu olemasolevasse kanalisatsioonisüsteemi Jüri alevikus Ristiku tänaval (ÜPK).

Kanaliseerimispumplale on ette nähtud kuja raadiusega 20 m. Pumplale on ette nähtud hooldusplats ning elektriliitumise võimalus hooldusplatsi kõrvale planeeritud alajaamast.

Kanaliseerimistorustikud ette nähtud paigaldada planeeritud transpordimaale. Magistraaltorustikest on planeeritud harutorustikud igale krundile ja liitumispunktid (kontrollkaevud) rajada 0,5-1,0m väljapoole hoonestatava krundi piiri. Reovee täpne hulk ja torustike tehnilised parameetrid täpsustatakse ehitusprojekti (tööprojekti) käigus.

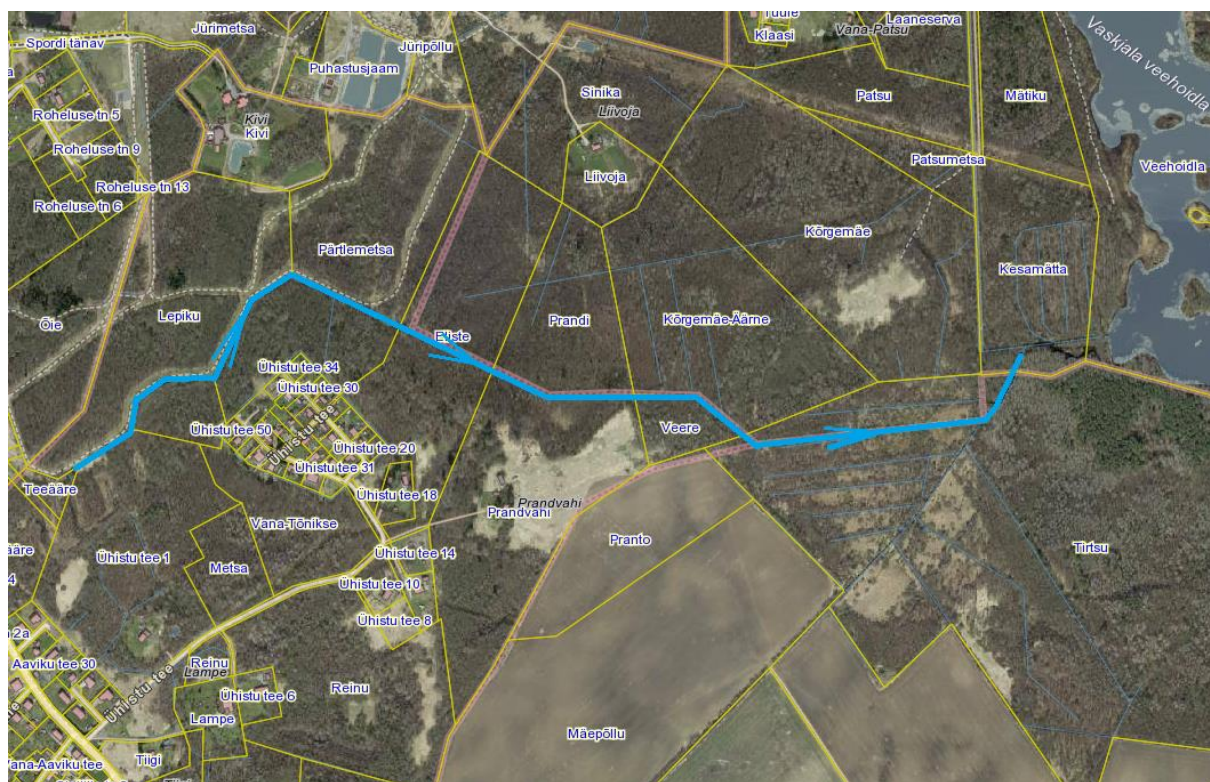
Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning EVS 848:2013 Väliskanaliseerimisvõrk nõuetele.

Kinnistute ühiskanaliseerimisega ühendamise on võimalik peale kanalisatsioonipumpla väljaehitamist ja trassidega ühendamist ühenduspunktiga ÜPK. Tehnoveevarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojekti. Planeeringuala reoveekanaliseerimise ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused kohalikult vee-ettevõttelt (AS-lt Elveso). Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.

5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Sademevesi kogutakse hoonete vundamentide ümbert drenaažitorustiku abil kokku ning juhitakse tänavale planeeritavasse drenaažitorustikku või ümber planeeringuala planeeritavatesse kuivenduskraavidesse. Detailplaneeringuala lääne- ja idapiirile rajatakse uued kraavid suunaga põhjapoole. **Sademevesi kogutakse rajatava drenaažitorustiku ja kraavide abil kokku ning juhitakse olemasolevasse sademevee kogumiskraavi, mis paikneb detailplaneeringuala põhjapiiril Teeääre kinnistul (vt tehnovrkude joonis AS-05).** Lisaks imbub sademevesi ka pinnasesse. Kogu planeeringualalt kokkukogutud vesi suubub Teeääre kinnistul olevasse kraavi, kust voolab edasi Vaskjala Veehoidlasse, mis on planeeringuala sademevee ärajuhtimise eesvooluks.

Planeeringualal moodustatavate kinnistute omanikud ei tohi takistada kraavides veevoolu, nende peale ei ole lubatud ehitada, kraavi peab hooldama enda kinnistu piires ning tagama selle töötamise. Olemasolevad säilitatavad kraavid tuleb puhastada langenud okstest, võsast ja setetest ning tagada nende nõuetekohane töötamine. Tagatud peab olema sademevee äravool kuni eesvooluni. Täpne maht, mis on vajalik eesvoolu puhastamiseks selgub edasise projekteerimise käigus.



Eesvoolu skeem alates Ühistu tee 1 kinnistust

Arvutuslik vihmavee vooluhulk:

Valgala äravoolutegurid vastavalt pinnakatetele on madaltihehoonestusega alal 0.30, Arvutusvihma intensiivsus $q = 86.2$ l/s

Arvestades nimetatud näitajatega, on arvutuslik vooluhulk planeeringualalt:

$$Q = q \cdot k \cdot A$$

$$Q = 86,2 \cdot 0,3 \cdot 10,07 = 260 \text{ l/s}$$

Sademevee ärajuhtimise lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 244475 13.09.2016.

Planeeringuala kruntide peakaitsmega a'3x20A elektrienergiaga varustamine on ette nähtud mitmekohalistest liitumiskilpidest planeeritava tee ääres kruntide ühisel piiril toitega projekteeritavatelt 0,4kV kaabelliinidelt. Projekteeritavate 0,4kV kaabelliinide trass ette nähtud juurdesõiduteede äärde katteta teeosa alla toitega projekteeritavast 10/0,4 kV komplektalajaamast.

Planeeringu alale rajatakse 10/0.4kV komplektalajaam teemakrundile pos 34, mille toide 10kV kaabelliini trass nähakse ette Ülase detailplaneeringualast alates. 10kV kaabelliini trass on ette nähtud jätkuvana kuni Ühistu teeni.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused Elektrilevi AS-lt. Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.

5.6 SOOJAVARUSTUS

Lahendatakse planeeringualal lokaalselt.

5.7 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osa koostamisel on aluseks Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 29060767.

Sidevarustuse varustamine on planeeritud lahendada Ühistu tee ääres asuvast Telia maakaabli trassis ning Jüri-Vaida tee ääres asuvast Telia 1x4 mikrorustiku trassis (vt. tehnovõrkude joonis AS-05).

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

6. ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamiseks peavad hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse ette täiendav säilitatava ja kavandatava haljastuse projekteerimine.

- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- istikute valikul ja haljastuse rajamisel juhinduda standardist EVS 778:2001 „Ilupuude ja põõsaste istikud“.
- Rae valla territooriumil reguleerib puude raiumist Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 kehtestatud määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.
- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009 a.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla linna territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusega nr 99 kinnitatud „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr. 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringu ala asub riigimaantee lähedal on piirkonna peamiseks mürataseme määrajaks liikluse müra (ka vibratsioon ja õhusaaste).

Planeeritaval alal on võimalik mürataseme vähendada müra levikut tõkestades (müratõkked) või siseruumi müra eest kaitstes. Planeeringualal mürataseme vähendamiseks tuleks eeskätte moodustatud elumumaa kruntidel, mis jäävad Jüri-Vaida tee poolsele küljele planeerida täiendavat kõrghaljastust.

Siseruumide müra vähendamiseks saab kasutada hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid, tagades paremad elutingimused elu- ja magamistubades. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Soovitav on kasutada välispiirete projekteerimisel materjale, mille õhumüraaindeks on vähemalt 40dB. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liikluse müra normi piires.

Vastavalt Sotsiaalministeeriumi määrusele 04.03.2002 nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmised“ ei tohi liiklusest (auto-, raudtee- ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus) põhjustatud müra eluruumides ületada päeval 40 dB (ööine norm magamisruumides 30dB). Silmas peetakse püsivat müra, mitte impulsshelitaset (ühikordne kõrge heli) (§6). Vastavalt Eesti Vabariigi Standardile „EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ peab normikohane uste ja akende helipidavuse näitaja olema 35 dB ehk välis- ja sisetingimustes mõõdetud samalaadse müra vahe ei tohi olla rohkem, kui 35 dB.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasoleva ja ka perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.märts 2002 määrusele nr 42 „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel. Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeritaval alal leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon). Kõik leevendusmeetmete kulud kannab arendaja.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites

tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

8. AVARIIOLOKORRAD

Võimalikeks avariiolekorraks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariiolekorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, telefon, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked;

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitselise eest ehitusobjektile ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariiolekordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAL NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritava maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine."

Vastavalt planeerimisseaduse §9 lg 2 p 15 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“, üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- tänavavalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suure nähtavuse ja jälgitavuse tagamine, pimedate halva nähtavusega kohtade minimaliseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga;
- kasutatavad materjalid peavad olema maksimaalselt vandaalikindlad;
- võimalik turvakaamerate paigaldamine ja turvateenuse tellimine.

10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
2. vajalike servituutide seadmine;
3. tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega (vt märkus p 3);
4. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
5. uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
6. moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine.

D. KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

E. JOONISED

1. Situatsiooniskeem		AS-01
2. Kontaktvööndi analüüs	M 1:5000	AS-02
3. Tugiplaan	M 1:1000	AS-03
4. Põhijoonis	M 1:1000	AS-04
5. Tehnovõrkude joonis	M 1:1000	AS-05
6. 3D Visualiseering		AS-06