

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENDID

1. Rae Vallavalitsuse 23.03.2016 korraldus nr 446 „Jüri aleviku Ehituse tn 7 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“

B. SELETUSKIRI

1.	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	5
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	5
3.	PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	5
3.1.	PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	5
3.2.	PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	6
3.3.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	6
4.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
4.1.	PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	6
4.2.	PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS	9
4.3.	PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	9
4.4.	OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	9
4.5.	OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	10
4.6.	OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	10
4.7.	KEHTIVAD PIIRANGUD	10
5.	PLANEERINGUETTEPANEK	10
5.1.	KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	10
5.1.1.	Planeeritava kinnistu parim kasutusviis	10
5.1.2.	Ehitusõiguse analüüsi võrdlusbaas	10
5.1.3.	Naaberhoonestuse täisehituse protsent ja koormusindeks	11
5.1.4.	Planeeritava kinnistu ehitusõiguse määramine	11
5.1.5.	Maksimaalne lubatud kõrgus	12
5.2.	EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED	13
5.3.	PIIRDED	13
5.4.	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	13
5.5.	HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	14
5.6.	JÄÄTMEKÄITLUS	14
5.7.	VERTIKAALPLANEERIMINE	15
5.8.	TULEOHUTUSE OSA	16
5.8.1	NORMDOKUMENDID	16
5.8.2	EHITISTE TULEOHUTUSNÄITAJAD	16
5.8.3	JUURDEPÄÄS EHITISTELE	16
5.8.4	TULEOHUTUSKUJAD	16
5.8.5	TULEKUSTUTUSVESI	16
6.	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	17
6.1.	VEEVARUSTUS	17
6.2.	TULETÕRJEVARUSTUS	17
6.3.	REOVEEKANALISATSIOON	17
6.4.	SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE	17
6.5.	ELEKTRIVARUSTUS	17
6.6.	SOOJAVARUSTUS	18
6.7.	SIDEVARUSTUS	18
6.8.	ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED	18
7.	KESKKONNATINGIMUSED	18
8.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	19
9.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	20
9.1.	EELDUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS	20
9.2.	PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED	20
9.3.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	20
9.4.	EHITUSGEOLOOGIA	21

C. LISAD

1. Geodeesiatööde OÜ poolt 02.03.2016 koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr T-0596
2. Katastriüksuse plaan
3. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks
4. AS Elveso poolt väljastatud tehnilised tingimused (ühisveevärk ja –kanalisatsioon, elektrienergia, soojavarustus)
5. Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilised tingimused (telekommunikatsioon)
6. Varjude tekke simulatsioon Pargi tn 10 kinnistul
7. Rae Vallavalitsuse kaaskiri kooskõlastamiseks
8. Kooskõlastuse leht (AS Elveso elekter)
9. Kooskõlastuse leht (Telia Eesti AS)
10. Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne

D. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

E. JOONISED

1. Üldplaneeringu väljavõte	DP-01	
2. Situatsiooniskeem	DP-02	
3. Kontaktvööndi skeem	DP-03	
4. Tugiplaan	DP-04	M1:500
5. Põhijoonis	DP-05	M1:500
6. Tehnovõrkude koondplaan	DP-06	M1:500
7. Vertikaalplaneering	DP-07	M1:500
8. Illustratiivne joonis	DP-08	

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENDID

B. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks olevad dokumendid:

- 23.märtsi 2016.a Rae Vallavalitsuse korraldus nr.446 Jüri aleviku Ehituse tn 7 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise kohta
- Rae Vallavalitsuse 03.01.2006.a. korraldus nr. 14 Jüri alevik Ehituse tänav 7 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevat planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus (2015)
- Rae valla üldplaneering (2013)
- Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (2012)
- Rae valla ehitismäärus (kehtib alates 01.03.2009)
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024
- 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“
- Geodeetiline alusplaan
- Katastriüksuse plaan

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest
- EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a määrus nr.54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Geodeesiatööde OÜ poolt 02.03.2016 koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr T-0596.

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

3.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Käsitletava detailplaneeringuala kontaktvöönd on piiritletud põhjast Aruküla tee, kiriku ja kalmistuga; idast Tuule tänava, Lehmja tammiku ja Jüri Gümnaasiumiga; lõunast Spordi tänava, terviseradade, puhastusjaama ja Lepikusoo metsaga ning idast Aruküla tee tootmishoonete alaga.

Planeeringuala paikneb Jüri aleviku keskusest idas ja piirneb läänest Ehituse tänavaga, mis teenindab peamiselt ümbruskonna korruselamuid. „Jüri“ bussipeatus paikneb Ehituse tänaval vahetult kinnistu kõrval. Põhjast piirneb kinnistu sotsiaalmaaga, mis on hoonestamata ja EELK Jüri koguduse omandis. Kinnistust kirdes paiknevad ühepereelamud, milledest ühega on ka ühine piir. Planeeritavast kinnistust lõunas asub kergliiklustee, mida mööda saavad peamiselt korruselamute elanikud külastada Kirikukopli parki.

Ümbruskonnas domineerivad mitme trepikojaga 3- ja 4-kordsed korruselamud, mis on ehitatud peamiselt 1970-ndatel ja 1980-ndatel aastatel endise koondise „Eesti Külaehitus“ Ehitus- ja Montaaživalitsuse tootmisbaasi juurde.

Kinnistust lõunas, kergliiklustee kõrval paikneb AS Elveso territoorium koos katlamajaga.

Kirikukopli pargis, planeeritava kinnistu vahetus läheduses asuvad lastemänguväljakud, korvpalliplats, skatepark, jalutus- ja jooksurada ning piknikukohad.

Suurema liiklusega Jüri-Aruküla tee asub kinnistust enam, kui 100m kaugusel.

Kontaktvööndi analüüsiskeemile (joonis DP-03) on kantud kehtestatud ning menetluses olevad naaberalade detailplaneeringud.

Kontaktalale kehtestatud detailplaneeringud

1. DP0110 Aruküla tee 59a tootmisterritooriumi detailplaneering (ärimaa)
2. DP0717 Aruküla tee 57 ja 69 kinnistute ja lähiala detailplaneering (ehitusõiguse tõstmine)
3. DP0070 Aruküla tee 59 tootmisterritooriumi detailplaneering (äri- ja tootmismaa)
4. DP0728 Väljataga kinnistu ja lähiala detailplaneering (kalmistu maa)
5. DP0151 Aruküla tee põik 8, Karu kinnistute detailplaneering (pereelamud)
6. DP0019 Aruküla tee 32 pereelamute grupi detailplaneering (pereelamu krundid)
7. DP0771 Tuule põik 1 ja 1a kinnistute ning lähiala detailplaneering (kolm üksikelamukrunti)
8. DP0061 Aruküla tee pereelamute grupi detailplaneering (3 pereelamut)
9. DP0136 Aruküla tee 32b ja 32c kinnistute detailplaneering (3-boksiline ridaelamu)
10. DP0443 Aruküla tee põik 2 kinnistu detailplaneering (2 ühepereelamu krunti)
11. DP0054 Aruküla tee 30a kinnistu detailplaneering (kolme pereelamu krundid)
12. DP0342 Aruküla tee 29 kinnistu detailplaneering (kaupluse juurdeehitus)
13. DP0660 Aruküla tee 33 kinnistu ja lähiala detailplaneering (elamukrundi kaheks jagamine)
14. DP0528 Ehituse 26 maaüksuse detailplaneering (Taaramäe lasteaed)
15. DP0263 Aruküla tee 27 kinnistu detailplaneering (ridaelamu)
16. DP0037 Ellamäe pereelamute grupi detailplaneering (6 pereelamut)
17. DP0791 Laste tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering (ehitusõiguse suurendamine)

Kontaktalale algatatud detailplaneeringud

1. DP0271 Andrekse tee 3 kinnistu detailplaneering (krematoorium)
2. DP0255 Ussivälja kinnistu lähiala detailplaneering (korterelamud, ridaelamud)
3. DP0902 Jüri aleviku Aruküla tee 25,25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneering (tervisekeskus)

3.2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Jüri aleviku Ehituse tn 7 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta senine sihtotstarve ärimaast elamumaaks kahe kortermaja rajamise eesmärgil. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, parkimine ning haljastus.

Planeeritav kinnistu asub suurest liiklusmagistraalist eemal, korterelamute vahetus naabruses.

Korruselamute rajamine ei suurenda märgatavalt survet olemasolevale infrastruktuurile ning asukoht korteritele on soodne. Läheduses paiknevad nii haridus- kui teenindusasutused, tökohad ja puhkealad. Ümbruskond on rahulik ja vaikne.

3.3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud korruselamute maa-ala otstarve.

Käesolevas detailplaneeringus ei sisaldu üldplaneeringu muutmise ettepanekuid.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1. PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Planeeritav kinnistu paikneb Harju maakonnas, Rae vallas, Jüri alevikus Ehituse tänava ääres. Piirkonnas on valdavaks hoonestuseks korterelamud, kuid ka mõned üksikelamud ja Elveso keskkütetkatlamaja hoone.

Mõnikümmend meetrit eemal on korrastatud park. Kinnistu on Jüri alevikku läbivast Jüri – Aruküla riigimaanteest T-11303 ca 100m kaugusel.

Fotod planeeringualast



Vaade planeeringualale lõunast Elveso krundilt



Vaade Pargi tn 10 eramu krundile



Vaade bussipeatusele



Vaade Ehituse tänavale



Vaade jalgteel krundil paiknevatele sorteeritavate jäätmete konteineritele



Vaade Kirikukopli pargile



Vaade Pargi tn 10 teiseldatavale kasvuhuonele



Vaade Elveso katlamajale planeeringualalt

4.2. PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeritava kinnistu pindala on 3678 m², katastritunnus 65301:003:0639 ja sihtotstarve ärimaa. Kinnistul paikneb ehitisregistri andmeil saun-kauplus ehitusaluse pinnaga 506m², mis registri andmeil on kasutusel. Rae Vallavalitsus on väljastanud 13.06.2006 ehitusloa nimetatud ehitise täielikuks lammutamiseks. Tegelikult lammutati hoone 2006. aastal ja kinnistu on hoonestamata. Ehitis on registrist kustutatud.

4.3. PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Maa-ala piirneb:

- põhjast Ehituse tn 5 kinnistuga, mille sihtotstarve on sotsiaalmaa ja kinnistu on hoonestamata
- idast Pargi 10 kinnistuga, mille sihtotstarve on elamumaa ja kinnistu on hoonestatud väikeelamuga
- lõunast on kinnistu piiratud kergliiklustee kinnistuga. Teisel pool kergliiklusteed asub AS Elveso hoone aadressiga Ehituse tn 9
- läänest on kinnistu piiratud Ehituse tänavaga. Üle tänava asuvad Ehituse tn 2 ja Ehituse tn 4 korterelamud

4.4. OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Juurdepääs planeeritavale alale on Ehituse tänavalt. Teede seisukord on hea ja teed on asfalteeritud. Ehituse tänava ääres on osaliselt väljaehitatud varemprojekteeritud kergliiklustee. Lõunas paiknev kergliiklusteeala ning AS Elveso katlamaja teenindav plats on kaetud asfalkattega.

4.5. OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeritav ala on varustatud tehnovõrkudega:

- kinnistu lõunapiiri juures liitumispunkt veetrassiga
- kinnistu lõunapiiri juures liitumispunkt kanalisatsioonitrassiga
- kinnistu lõunapiiri juures liitumispunkt sadeveekanalisatsioonitrassiga
- kinnistu lõunapiiril elektriliitumiseks toitekaabel
- kinnistust lõunas liitumispunkt kaugküttetorustikuga (AS Elveso territooriumil)
- kinnistu lääneküljes liitumisvõimalus sidetrassiga (Telia Eesti AS sidekaev)

4.6. OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeritaval kinnistul kõrghaljastus puudub. Kinnistu ja Ehituse tänava vahelisel alal on lehtpuualleena kõrghaljastus ca 5-6m kaugusel piirist. Krundist väljaspool lõunapiiri lähedal ca 2m kaugusel asub üks üksik lehtpuu.

Kinnistu on kaetud osaliselt muruga ja osaliselt kinnistu keskosas killustikuga.

Kinnistu on üldiselt reljeefilt tasane. Absoluutsed kõrgusmärgid on vahemikus 42,40m kuni 43,10m.

4.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Ehituse tänava teekaitsevöönd 10m äärmise sõidurea teljest

5. PLANEERINGUETTEPANEK

5.1. KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringuga on ette nähtud olemasoleva ärimaa krundi sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude, parkimise ning haljastuse lahendamine.

Planeeritavale alale on seatud järgmine ehitusõigus:

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	korterelamumaa EK 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	1100m ²
Täisehituse protsent	30%
Korruselisus	3-4 maapealset (poolkorrustena), 1 maa-alune
Hoonete suurim lubatud kõrgus	hoone „1“ 13m ja hoone „2“ 15m
Kavandatud korterite arv	36tk

5.1.1. Planeeritava kinnistu parim kasutusviis

Kinnistu paikneb suurest liiklusmagistraalist eemal, korterelamute vahetus naabruses.

Korruselamute rajamine ei suurenda märgatavalt survet olemasolevale infrastruktuurile ning asukoht korteritele on soodne. Läheduses paiknevad nii haridus- kui teenindusasutused, töökohad ja puhkealad. Ümbruskond on rahulik ja vaikne.

Vastavalt Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule on kinnistu tähistatud EK (Korterelamute maa-ala. Kolme- kuni neljakorruselised elamud).

Planeeritav sihtotstarve vastab üldplaneeringule.

5.1.2. Ehitusõiguse analüüsi võrdlusbaas

Uute korterelamute peamiste arhitektuursete parameetrite määramisel on sobilik kasutada võrdlusbaasiks kontaktvööndis asuvate olemasolevate korterelamute vastavaid näitajaid. Planeeritava kinnistu lähiumbruses paikneb üle 20 korterelamu, neist võrdlusbaasiks oleme välja valinud otseses naabruses ja vahetus läheduses paiknevad korterelamud aadressidega Ehituse tn 4, 6 ja 8 ning Kasemäe tn 1, 2 ja 3.

5.1.3. Naaberhoonestuse täisehituse protsent ja koormusindeks

Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering lõik III – 5. „LINNARUUM“ punkt 5.2. „Lahenduse lähtekohad“ (lk. 22) sätestab:
„Võimaliku täiendhoonestuse kavandamisel lähtutakse väljakujunenud asulastruktuuri põhimõtetest. Ei vastandata olemasolevat hoonestuslaadi uuele hoonestusele“.

Naaberhoonestuse analüüs ning täisehituse protsendi ja koormusindeksi arvutamine

aadress	kinnistu pindala, m ²	ehitise alune pind, m ²	täis-ehituse %	trepikodade arv	korruseid	kortereid	koormusindeks
otsene naaber							
Ehituse tn 4	2 192	561	26	3	3	18	121,8
teised kõrvalmajad							
Kasemäe tn 1	1 844	561	30	3	3	18	102,4
Kasemäe tn 2	5 367	912	17	5	4	40	134,2
Kasemäe tn 3	1 577	561	36	3	3	18	87,6
Ehituse tn 6	3 480	443	13	2	3	36	96,7
Ehituse tn 8	1 540	354	23	2	3	18	85,6
Keskmine:			24*				104,7

* Ainult hoone alust pinda arvestades lisamata teisi kinnistul paiknevaid rajatisi

5.1.4. Planeeritava kinnistu ehitusõiguse määramine

Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu IV osa lõik IV – 1.1.2 „Korruselamumaa-ala (EK) lõik „Tingimused detailplaneeringute koostamiseks“ (lk. 25) sätestab:
„Detailplaneeringutes tuleks läbi analüüsida linnaruum detailsusega, mis võimaldab luua piirkonda sobivat tihedat linnalikkust miljööd“.

Eeltoodust lähtuvalt on määratud planeeritava krundi täisehituse protsent ja koormusindeks sarnane naaberhoonestusele. See võimaldab ellu viia üldplaneeringus kirjeldatud põhimõtteid, mille tulemusel ei vastandu olemasolev hoonestuslaad uuele hoonestusele ja tekib piirkonda sobiv tihe linnaehituslik miljöö.

aadress	kinnistu pindala, m ²	täisehituse %	võimalik korterite arv	koormusindeks
Ehituse tn 7	3 678	25*	36	103,0

* Ainult elamute alust pinda arvestades, lisandub autovarjualune. Kokku planeeringus lubatud täisehituse protsent 30%

Planeeritava(te) hoone(te) mahu määramisel tuleb arvestada tulevaste korterite suurust. Käesolevas staadiumis ei ole otstarbekas alustada hoone(te) mahulist projekteerimist, seetõttu lähtume realselt Jüri alevikus 2015. aastal (01.01.-14.12.2015) müüdud korterite suuruselt:

Korteriomandite (eluruumide) tehingud

Harju maakond, Rae vald, Jüri alevik ajavahemikul 1.01.2015 kuni 31.12.2015

14.12.2015

11 valitud Jõusta valik Pööra tabel Väljasta excelisse

		Pindala(m2)		Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /m2)				
Pindala(m2)	Arv	Kokku	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
10-29.99	1	27.80	27.80	***	***	***	***	***	***	***	***
30-40.99	8	286.80	35.85	***	***	***	***	***	***	***	***
41-54.99	28	1 365.00	48.75	1 675 357	33 447	75 000	798.26	1 632.65	1 312.59	1 227.32	207.72
55-69.99	22	1 366.20	62.10	1 701 500	60 000	96 700	896.86	1 515.67	1 251.27	1 251.67	146.72
70-249.99	34	3 160.10	92.94	4 013 500	50 000	178 500	642.67	1 613.35	1 282.27	1 269.17	206.28
KOKKU	93	6 205.90	66.73	7 769 757	33 447	178 500	642.67	1 632.65	1 282.27	1 246.32	186.01

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Seega on turunõudlus korterite suuruse osas alljärgnev:

korteri pindala, m2	müüdnud 2015, tk.	% müüdnud korteritest
< 41	9	9,7 %
41-55	28	30,1 %
55-70	22	23,7 %
> 70	34	36,6 %
Kokku:	93	100,0 %

Mõistlik on kavandada planeeritaval kinnistul korterite suurused vastavuses turu nõudlusele:

korteri pindala, m2	arv, tk. (% üldarvust)	korteri keskmine pindala, m2	pindala kokku, m2
< 41	4 (11,1%)	35	140
41-55	11 (30,5%)	49	539
55-70	8 (22,3%)	62	496
> 70	13 (36,1%)	93	1 209
Kokku:	36 (100%)		2 384

Tabelis näidatud korterite korterite pindalale lisandub üldkasutatavate ruumide (trepikoda, liftišaht jms.) ning seinade pindala (arvestuslikult kokku ligikaudu +27%). Hoones 1 on pool korrust vähem. Arvestamata varu teeb see hoone(te) aluseks pinnaks 870 m2. Lisaks on autovarjualune ehitusaluse pindalaga ca 170m2 ja rõdude pindala on ca 40m2. Planeeringulahenduse realiseerimiseks on seega vajalik ehitusalust pinda minimaalselt 1 080 m2. Eeltoodut arvestades on määratud planeeritava kinnistu hoonetealuseks pinnaks kokku 1 100m2

5.1.5. Maksimaalne lubatud kõrgus

Rae valla üldplaneering, lisa 3 „Piirkondlikud hoonestustingimused“ (lk.113) lubab Jüri alevikus korterelamute korruselisuseks 5-korrust ja harja kõrguseks 18 meetrit.

Planeeritavate hoonete maksimaalse lubatud kõrguse määramisel tuleb arvestada ka naaberkinnistu(te) insolatsiooniga. Vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 on soovitatav kohe projekteerimisstaadiumis hinnata krundi varjutamise kestvust ja ulatust. Kavandatav hoonestus võib mõjutada Pargi tn 10 kinnistu insolatsiooni, seetõttu analüüsime seda järgnevalt.

Standardis puuduvad täpsed juhised eramu kinnistu nõutava insolatsiooni kohta. EVS 894:2008+A2:2015 punkt 5.2.2.2 sätestab: „Kõigis hoonestuskavades tuleb austada ümbritseva keskkonna valgustamise vajadust ning leida uute ja olemasolevate hoonete päevavalgusvajaduse vahel vastuvõetav kompromiss.“ Sama standardi punkt 5.2.2.1. nimetab, et koolieelsete lasteasutuste mänguväljakutel, koolide spordi-väljakutel ja hoolekandetasutuste puhketsoonides peab insolatsiooni 3-tunnine kestus olema tagatud vähemalt 50% ala ulatuses ning nimetatud nõuet võiks rakendada ka Pargi tn 10 kinnistu hoovi puhul.

Planeeringu koostamise käigus modelleeriti 3D arvutiprogrammis olemasolevat olukorda koos planeeritavate uute korterelamutega ning prooviti läbi võimalikud variandid nende kõrguste suhtes.

Hea tulemus saavutati kaldkatustega korterelamute puhul, kus hoonel 1 on katus kaldega põhja ja hoonel 2 kaldega lõuna suunas. Hoone 1 on 2m madalam. Nimetatud lahendus Pargi tn 10 kinnistule juuni ja juuli kuus varje ei tekita.

Eeltoodut arvestades on detailplaneeringus määratud hoonete kõrgus järgnev:

hoone	max. lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast	
	hoone lõunaküljel	hoone põhjaküljel
1	13m	11m
2	12m	15m

Kavandatud hoonestus tagab Pargi tn 10 kinnistul insolatsiooni 3-tunnise kestuse vähemalt 50% ala ulatuses. Varjude tekke simulatsioon Pargi tn 10 kinnistul on esitatud lisa nr 6

5.2. EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneeringuga on kinnistule ette nähtud kahe 1-trepikojaga korterelamu püstitamine. Hooned on krundil paigutatud selliselt, et korteritesse oleks tagatud maksimaalne võimalik päikesevalgus ja parimad võimalikud vaated akendest.

Planeeritavale maa-alale rajatava hoone arhitektuur peaks olema kaasaegne ja lihtne, ning arvestama planeeringu taotlust sulatada hoonestus loodusesse ning ümbritsevasse keskkonda.

Hoone välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Välisviimistluses peavad domineerima heledad krohvi- või betoonpinnad. Imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Keelatud on profiilplekk (v.a. valtsplekk), palk ja plastmaterjalid.

Katusekalle 0 – 20°

Hoone planeeringuline kontseptsioon-vaba paigutusega.



stiilinäited

5.3. PIIRDED

Korterelamu ümber ei ole piirDED lubatud. PiirDED on kavandatud Pargi tn 10 ja planeeringualavahelisele piirile. Kinnistu lõunaküljele, jäätmekonteinerite taha on kavandatud pergola, mis piirab vaadet korterite akendest ja märguväljakult konteineritele. Piirete maksimaalne kõrgus $h=2,0m$.

PiirDE kujunduses arvestada olemasolevate piiretega ning hoone arhitektuurse ilme ja materjalikäsitleusega. Piirete laad lahendatakse koos hooneprojektiga.

5.4. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritavale alale juurdepääs on tagatud Ehituse tänavalt. Krundisisesed sõiduteed on planeeritud asfaltkattega, jalgteed ning parkimiskohad betoonkivisillutisega.

Kinnistust lõunas, kergliiklustee kõrval paikneb AS Elveso territoorium koos katlamajaga, kus sõidavad ringi suured masinad, mis veavad katlamaja kütteks vajalikku turvast ja hakkepuitu. Tekitamaks suuremat eraldatust korterelamute ning tootmisala vahel, on krundi lõunapoolsesse külge ette nähtud kõrghaljastus.

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgi (normatiiv: äärelinn). Parkimiskoefitsient on 1,2 parkimiskohta / korterile.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Planeeringuga on ette nähtud parkimiskohad 46 autole.

Osaliselt on parkimiskohad krundi põhja- ja kirdeservas, osaliselt hoonete all soklikorruusel ning hoonetevahelises varjualuses. Tegelik parkimiskohtade arv ja paigutus selgub hoone projekteerimise käigus, kui selgub planeeritud korterite arv.

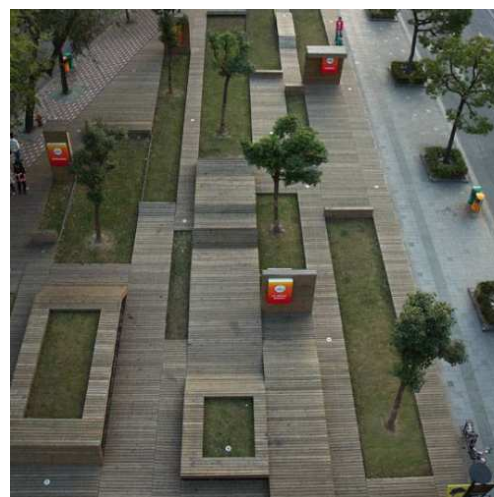
Planeeritava kinnistu normatiivne parkimiskohtade arvutus

Planeeritud korterid			Parkimisnormatiiv			Nõutav parkimiskohtade arv		
suurus, m ²	arv	eeldatav toalisus	elanik	külastaja	kokku	elanik	külastaja	kokku
< 41	4	1-2	0,8	0,1	0,9	3,2	0,4	3,6
41-55	11	2				8,8	1,1	9,9
55-70	8	3	1	0,1	1,1	8	0,8	8,8
> 70	13	4				13	1,3	14,3
Kokku:	36							36,6

5.5. HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Krundi iga 300m² kohta näha ette vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 10m. Planeeringulahenduses on ette nähtud Ehituse tänava äärsel puudeallee tühjadest kohtadest uute puude istutamise. Samuti on allee rajamine ette nähtud kergliiklustee äärsel kinnistu lõunaküljes. Kõrghaljastus planeerida suuremate gruppidega. Kõrghaljastus tuleb kombineerida madalhaljastusega. Haljastuse planeerimisel arvestada tehnovõrkudega.

Kinnistu haljastamisel on kavandatud kasutada tänapäevaseid maastikuarhitektuuri võtteid. Autode parkimisala on planeeritud kinnistu põhjaserva ja olemasolevast maapinnast allapoole. Parkimisala eraldab kinnistu puhke- mängualast autovarjualune.



5.6. JÄÄTMEKÄITLUS

arhitektuursed näited

Jäätmete käitlemisel juhindutakse Jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Planeeritava kinnistu edelanurga lähisel paiknevad sorteeritavate jäätmete konteinerid. Konteinerid paiknevad Ehituse tänav L1 kinnistu kergliiklustee osal, mille laius on ca. 3m, blokeerides liikumisvõimaluse kergliiklusteel. Rae Vallavalitsus ei pea projekteeritud asukohta õnnestunuks ja soovib konteinerite edasist hoidmist senises asukohas.

Eeltoodust tulenevalt teeb käesolev planeeringulahendus ettepaneku paigutada sorteeritavate jäätmete konteinerid planeeritavale Ehituse tn 7 kinnistule betoonkivist sillutisega platsile.

Olmeprügi konteiner koos elanike vanapaberi konteineriga tuleb paigutada prügimajja või aedikusse. Prügikonteineritele pääseb ligi avalikult kasutatavalt teelt, kuid selleks tuleb ületada kergliiklustee kinnistut. Kuna kergliiklustee on antud lõigus sama katendiga, mis sõidutee, ei kujuta planeeritud tegevus kergliiklusteele ohtu.

Ringristmiku idapoolsel harul paikneb liiklusmärk „sissesõidu keeld“.

Käesolev planeering teeb ettepaneku täiendada liiklusmärki lisatähvliga „v.a. prügikonteinerite kasutamiseks“ 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.

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

5.7. VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneeringu koostamisel on aluseks võetud Teede- ja Sideministri määrus „Tee projekteerimise normid ja nõuded“ (vastu võetud 28.09.1999 nr 55). Määrus näeb ristprofiili elementidele ette järgnevad põikikalded

Ristprofiili element	Põikikalle, %		
	hea	rahuldav	erandlik
Sõidutee	2,5	2,0 ja 3,0	1,5 ja 3,5
Teepeenar (kindlustatud)	3,5	3,0 ja 4,0	2,5 ja 4,5
Jalgtee	2,0	1,5	1,0 ja 2,5

Määruse p.2.4.4. alusel tuleb alati, kui võimalik, projekteerida tee pikikalle 0,5-3,0%. Pikikalle alla 0,3% ei ole soovitatav ja üle 10% ei ole lubatud.

Käesolevas töös on kasutatud projekteerimise taset hea ja rahuldav. Sadevee eelvooluks on kaev nr. 13 kinnistu lõunapiiri lähedal. Vertikaalplaneering on lahendatud selliselt, et sadevett ei juhitata naaberkinnistutele. Planeeritava krundi servades on planeeritud maapinna kõrgus viidud kokku olemasoleva maapinna kõrgusega.

Sissesõidul parkimisalale on 8% langus. Kogu liikluseks ette nähtud alal on normikohane põiki- ja pikikalle. Sadeveed kogutakse hoone 1 loodenurgas ja hoone 2 kirdenurgas paiknevatesse kaevudesse. Hoonete ümber on antud kalle hoonest eemale. Mänguväljakul ja haljasalal on ühtlane kalle langusega lõunasuunas, sadeveed suunatakse kinnistu lõunaservas paiknevasse kahte kaevu.

Hoonete planeeritud $\pm 0,00$ on 43,63m ning 43,20m.

Detailplaneeringu vertikaalplaneeringu lahendus on esitatud joonisel nr. DP-07.

5.8. TULEOHUTUSE OSA

5.8.1 Normdokumendid

Majandus- ja taristuministri määrus 01.07.2015 nr 54

EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;

EVS 812-7:2008 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“

5.8.2 Ehitiste tuleohutusnäitajad

Minimaalne tuleohutusklass TP3.

Maksimaalne kõrgus kuni 15m.

Maksimaalne korruselisus 3 ja 4.

Ehitiste kasutusviis I (mitme korteriga elamud).

5.8.3 Juurdepääs ehitistele

Ehitistele on tagatud juurdepääs Ehituse tänavalt 4m laiuse sissesõidutee kaudu.

Hädaväljapääsudele päästetehnikaga juurdepääs lahendatud mööda sõiduteed ning kõnniteid 4 korruselise maja osas (kitsama kui 3,5m kõnnitee osas peab olema tugevdatud pinnas kõnnitee servas, et tagada 3,5m laia redelauto sõidetavus).

5.8.4 Tuleohutuskujad

Tuleohutuskujad ehitiste vahel on rohkem kui 8m.

Planeeritud autovarjualuse kaudu tule leviku takistamine lahendatakse ehituslike meetoditega ehitusprojekti käigus.

5.8.5 Tulekustutusvesi

Ehitise väline tulekustutusvesi 10l/sek 3h jooksul on tagatud (tehnilised tingimused nr VK-TT 009) tänavahüdrandist hoone kaugeimast nurgast 85m.

Ehitisesisest tulekustutusvett ehitistesse planeeritud ei ole.

6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

6.1. VEEVARUSTUS

Planeeritava kinnistu tarvis on välja ehitatud ühisveevärgi liitumispunkt kinnistu piiril. Planeeritava kahe korterelamu varustamiseks ühisveevärgiga on AS Elveso väljastanud 25.02.2016 tehnilised tingimused nr VK-TT 009. Planeeritavale 36 korterile arvestati tarbitavaks orienteeruvas veekoguseks 180m³/kuus, 6m³/d ning maksimaalseks 3m³/h. AS Elveso on nõus lubama detailplaneeringualale vett soovitud koguses. Liitumispunktiks ühisveevärgiga on siiber VK13. Liitumispunktist on planeeritud kuni hoone 2 tehnoruumi uus veetoru pikkusega 40m. Hoone aluses lõigus on ette nähtud veetoru kulgemine hülsis. Kinnistu veearvesti paikneb hoone 2 tehnoruumis. Hoone 2 tehnoruumist on planeeritud veetoru edasi hoone 1 tehnoruumi, pikkusega 53m. Nimetatud veetoru on hoonetealused lõigud on samuti ette nähtud paigutada hülsstorusse. Kinnistule põhjapoolt sisenev veetoru on planeeritud likvideerida (kinnistusesiseses lõigus).

6.2. TULETÕRJEVARUSTUS

Detailplaneeringuala tuletõrjee varustus on lahendatud olemasoleva tuletõrjehüdrandi (Ehituse tn vastasküljes) baasil. Kaugus hoone kaugeimast punktist 85m. AS Elveso tagab vastavalt tehnilistele tingimustele nr VK-TT 009 välistulekustutuseks tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 10 l/s.

6.3. REOVEEKANALISATSIOON

Planeeritava kinnistu tarvis on välja ehitatud ühiskanalisatsiooni liitumispunkt kinnistu piiril. Planeeritava kahe korterelamu varustamiseks ühiskanalisatsiooniga on AS Elveso väljastanud 25.02.2016 tehnilised tingimused nr VK-TT 009. Reovee tekkivaks koguseks on arvestatud 180m³/kuus ja 6m³/d. AS Elveso on nõus vastu võtma detailplaneeringualalt reovett näidatud koguses.

Liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga on kaev KLP-2,51b. Liitumispunktist kuni kaevuni 6 paiknev trass on kavandatud rekonstrueeritavana (L=7,2m), kaev 6 aga välja vahetada uue vastu. Kõik ülejäänud, olemasolevad kinnistusesisesed reoveekanalisatsiooni torud on planeeritud likvideerida.

Kaevust 6 on planeeritud uus kinnistusesine reovee kanalisatsioonitorustik pikkusega 20m, misjärel toimub hargnemine. Üks haru pikkusega 17m suundub hoonesse 1 ja teine haru pikkusega 20m suundub hoonesse 2.

6.4. SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Vastavalt AS Elveso 25.02.2016 väljastatud tehnilistele tingimustele nr VK-TT 009 peab planeeringualalt olema lahendatud sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine kuni toimiva eelvooluni. Märtsis 2016 toimusid detailplaneeringuala ja selle lähiümbruse topo-geodeetilised uurimistööd (Lisa 1), mille käigus kaardistati Ehituse tn 7 kinnistu ja selle lähiümbruse sadeveetorustiku materjalid, parameetrid ning kaevude seisukord. Detailplaneeringuala sademevee eelvooluna on kasutatud kaevu nr. 15. Kaevust 15 on planeeritud uus sadeveetorustik pikkusega 46m, misjärel toimub hargnemine. Üks haru pikkusega 17m suundub hoonesse 1 ja teine haru pikkusega 20m suundub hoonesse 2. Sadevee torusse suunatakse katustelt ja parkimisalalt kokku kogutavad sajuveed. Eelvoolu suunatav arvestuslik sajuvee kogus 38 l/s. Õlipüüdurit ei ole ette nähtud. Detailplaneeringuala sajuvee kokku kogumise lahendus on näidatud vertikaalplaneeringus.

Kinnistu lõuna- ja kaguservas paiknev mittetöötav sademeveetrass on planeeritud likvideerida, v.a. Ehituse tn. restkaeve teenindav lõik, mis tuleb säilitada sh. kaevude 12 ja 13 vaheline lõik (15,3m) rekonstrueerida.

6.5. ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringuala asub AS Elveso elektrivõrgu piirkonnas. AS Elveso on väljastanud 03.03.2016 tehnilised tingimused nr EL-TT-01/16 Jüri alevikus, Ehituse tn 7 kortermajade elektrienergiaga varustamise projekteerimiseks. Taotletud elektrivõimsus on 3x100A ühe korterelamu kohta. Vastavalt tehnilistele tingimustele tuli projekteerida uus 0,4kV kaabelliin projekteeritavatest korterelamutest kuni Ehituse 7 jaotuskilbini ja katlamaja 10/0,4kV jaotlani.

Detailplaneeringuga on ette nähtud elektrienergia liitumiskilp Ehituse tn 7 kinnistu edelanurga lähiste, kinnistu piirile. Kasutada AS Harju Elekter kilpi, kuhu AS Elveso paigaldab 2 kaugloetavat arvestit, mõlemale majale oma arvesti. Valitud peakaitse paikneb liitumiskilbis. Liitumiskilp on liitumispunktiks.

Liitumiskilbi toitekaablina on ette nähtud kasutada olemasolevat Ehituse tn 7 toitekaablit. Juhul, kui kaabli

seisukorra kontrollmõõtmisel selgub, et kaabli seisukord seda ei võimalda, paigaldatakse olemasolevaga paralleelselt uus toitekaabel olemasolevasse reservtorusse.

Planeeritava kinnistu sisesealt on ette nähtud uued toitekaablid liitumiskilbist hoonete tehnoruumi, mõlemasse majja oma toitekaabel (hoonesse 1 50m ja hoonesse 2 60m). Toitekaablitele on ette nähtud kaitsehülss. Korterite arvestid nähakse ette vastava hoone soklikorrusele.

6.6. SOOJAVARUSTUS

AS Elveso on vastavalt tehnilistele tingimustele nr SO-TT-001/16 (11.02.2016) nõus varustama kinnistule kavandatud kahte korterelamut (kokku 36 korterit) soojusega varustama. Planeeritavate hoonete tarbitav arvestuslik summaarne maksimaalne hetkevõimsus on 176 kW, s.h. küte 50 kW, ventilatsioon 36 kW ja soojaveevarustus 90 kW.

Ehituse tn 7 ühendtorustik on planeeritud algusega AS Elveso territooriumil paiknevast sulgseadmetega ühenduskohast, mis on välja ehitatud. Ühenduskoht võimaldab läbi lasta soojusvõimsust kuni ca 450 kW. Uue soojatoru paigalduskoht kattub tee all oleva vana soojaküna trasseeringuga. Planeeritud uue kaugküttetorustiku pikkus kuni Ehituse tn 7 kinnistul paikneva hargnemiseni on 40m. Pärast hargnemist on mõlemale harule ette nähtud kaevud ja sulgseadmed. Hoonesse 1 suunduva haru pikkus 25m kuni hoone tehnoruumis paikneva soojusarvestini. Hoonesse 2 suunduva haru pikkus 28m kuni hoone tehnoruumis paikneva soojusarvestini. Mõlemale planeeritavale korterelamule on ette nähtud oma soojusarvesti.

Edasiste projekteerimistööde käigus koostatakse kaugküttetorustiku ja soojussõlmede ehitusprojektid. Kaugküttevõrgu alusele maale nähakse ette notariaalse servituudi seadmine isikliku kasutusõiguse vormis AS Elveso kasuks.

6.7. SIDEVARUSTUS

Planeeritava kinnistuga piirneval Ehituse tänaval paikneb Telia Eesti AS sidevõrk. Telia Eesti AS on väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 25976677.

Detailplaneeringuga on ette nähtud lähtudes Ehituse tn 7 juures asuvast Telia sidekanalisatsiooni kaevust JRI-264 sidekanalisatsioonitrassid Ehituse tn 7 kinnistule planeeritud mõlemasse korterelamusse. Edasise projekteerimise käigus tuleb hinnata sidekanalisatsiooni kaevust JRI-264 kirde suunas kulgeva, kuni planeeritava kinnistuni kulgeva toru (2x100ASB) seisukorda ja vajadusel ette näha selle asendamine uuega.

Uus sidekanalisatsioon on planeeritud kuni kinnistu keskele mõlemale majale ühisena, misjärel hargneb sidekaevuga. Mõlemad harud suunduvad vastava hoone tehnoruumi. Uue sidekanalisatsiooni pikkus on 94m.

6.8. ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr. 55 „Hoone 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 tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad 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. Planeeritavale kinnistule püstitatava hoonestuse kohta tuleb koos ehitusprojektiga esitada kehtivatele nõuetele vastav energiamärgis.

7. KESKKONNATINGIMUSED

Vastavalt Rae vallavalitsuse korraldusele (juuni 2016) ei ole algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist, sest detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse kahe korterelamu rajamist, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks. Planeeringu alal ei kehti looduskaitsepiirangud, ranna või kalda piiranguvööndist tulenevad piirangud.

Põhjavee kaitse seisukohalt on oluline, et puurkaevu sanitaarkaitsealal tegevust ei toimu. Lähima, Pargi tn 3 kinnistul asuva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd detailplaneeringualasse ei ulatu.



Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti. Vajadusel tuleb sulgeda veeühendus avariisel trassil olevatesse hoonetesse.

Kõrvalkinnistul paiknevast katlamajast tuleneva võimaliku saaste vähendamiseks ja visuaalse barjääri loomiseks näha ette kõrghaljastus katlamajapoosesse külge.

Elamute planeerimisel krundi teepoolest servast eemale ning hoone fassaadide viimine võimalikest saasteallikate suunalt eemale vähendab võimalikku müra-, vibratsiooni- ning saasteriski ning tagab parema loomuliku valguse juurdepääsu kõikidesse planeeritavatesse korteritesse.

Energiatõhususe miinimumnõuetest lähtuvalt on korteritesse planeeritud ventilatsiooniseadmed soojustagastusega ja õhuvõtt on planeeritud võimalikest saasteallikatest eemale.

Müra isoleerivad 3-kihilised aknad.

Naaberkrundil paikneva eramukrundi insulatsiooninõuetele vastavust on kajastatud lisa 6 „Varjude tekke simulatsioonis Pargi tn 10 kinnistul“.

Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Planeeritud tuletõrje veevärgi nõuetekohane olemasolu ja päästekomando suhteline lähedus tagab võimaliku tulekahju kiire likvideerimise.

Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariilukordade esinemiseks ei erine tavapärasest. Ehitusprotsessis õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m³). Planeeringu menetlemise käigus või hiljem ehitusprojektide koostamise käigus tuleb läbi viia radooniuuring ning tulenevalt selle tulemustest tuleb ette näha vastavad radoonihjemeetmed.

8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebatavaliste paikade teke. Käesoleva detailplaneeringu puhul on tegemist Jüri alevikus oleva alaga, kus abi kättesaadavus ja kuritegevuse jälgitavus on suur. 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
- kasutatavad materjalid peavad olema maksimaalselt vandaalikindlad

- võimalik turvakaamerate paigaldamine ja turvateenuse tellimine
- välisused – paigaldada turvauksed ja turvalukud
- krundi haljastuselementidena kasutada mittesüttivaid materjale ja/või mittesüttivate kemikaalidega töödeldud materjale
- parkimisplats valgustada piisavalt
- käivitada naabrivalve

Naabrivalve kogemust on võimalik rakendada kogu piirkonna osas. Seda eelkõige põhjusel, et antud piirkond on kompaktne, moodustudes ehitatavatest korterelamutest, olemasolevatest korterelamutest ja üksikelamutest.

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Peale kehtestamist on detailplaneering aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavuses Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

9.1. EELDUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS

Detailplaneeringu elluviimise tulemusel rajatakse Jüri alevikus juurde 36 uut korterit.

Jüri alevikus müüdi 2005. aastal 99 korterit (allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas). Kinnisvaraportaali kv.ee andmeil oli 08. aprillil 2016 Jüri alevikus müüa kokku 40 korterit. Müüdavatest korteritest 4 olid broneeritud ja 8 asusid ehitatavas Väljaku 5 korterelamus. Vastavalt Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule ei ole sisuliselt Jüri alevikus uutele korterelamutele vaba maad reserveeritud. Seetõttu ei ole ette näha suuremas mahus uute korterite müügile tulekut Jüri alevikus. Jüris ja selle ümbruses luuakse aktiivselt juurde uusi töökohti. Juba praegu tuuakse ettevõtete bussidega Jürisse töötajaid Tallinnast ja mujalt. Seega võib öelda, et Jüris napib elamispinda ning müügil olevate korterite hulk ei kata nõudlust.

Eeltoodut arvestades on väga tõenäoline, et käesoleva detailplaneeringu alusel rajatavad korterid asustatakse elanikega lühikese või mõistliku aja jooksul. Huvitatud isik omab pikaajalist kogemust kinnisvaraprojektide elluviimisel.

9.2. PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED

Rae valla, huvitatud isikute ja detailplaneeringu koostaja vahel on sõlmitud leping detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks. Vastavalt nimetatud lepingule on huvitatud isikud nõus planeeritavat krunti teenindava infrastruktuuri välja ehitamisega omal kulul. Samuti toetavad huvitatud isikud rahaliselt Rae valla territooriumile uue lasteaia hoone ehitamist ja sisustamist.

Planeeritu elluviimiseks on vajalik sõlmida liitumislepingud tehnovõrkude valdajatega.

Pargi tn. 10 kinnistu kasvuhuone ja aed paikneb osaliselt planeeritaval krundil. On vajalik sõlmida kokkulepe kasvuhuone ja aia ümberpaigutamiseks või uu(t)e ehitamiseks eesmärgiga vabastada planeeritav kinnistu.

9.3. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu kehtestamisele järgneb hoonete projekteerimine ning ehitusloa taotlemine. Kinnistule on planeeritud 2 korterelamut koos parkla, autode varjualuse, mänguväljaku, jalgte ja haljasalaga.

Enne hoonete ehitamist tuleb luua eeldused tehnovõrkude kasutamiseks (vesi, elekter, sadevesi), samuti rajada kinnistule planeeritud tee killustikalus ning piirata kinnistu aiaga.

Esmalt on kavandatud ehitada hoone 1, seejärel hoone 2. Hoone 1 valmimisega paralleelselt peavad valmima ka mänguväljak, jalgte ja haljasala sellises mahus, mille puhul on tagatud nende kasutajate ohutu kaugus hoone 2 ehitusobjektist. Hoonele 1 ei väljastata enne kasutusluba kui mänguväljak, jalgte ja haljasala on vastavalt Hoone 1 ehitusprojektile või haljastusprojektile välja ehitatud. Huvitatud isikud on võtnud kohustuse, mille alusel ei esitata vallale taotlust hoone 2 kasutuselevõtuks enne, kui mänguväljak, jalgte ja haljasala on täielikult valminud.

9.4. EHITUSGEOLOOGIA

Planeeringu alal on teostatud 2006. aastal ehitusgeoloogilised uuringud, mille aruanne on lisatud käesoleva planeeringu kausta (Lisa 10).

Uuringu aruande kohaselt on ehitusgeoloogilised tingimused korterelamu vundamendi rajamiseks rahuldavad.

Uuringu ajal paiknes pinnavesi 2,6...3,2m sügavusel maapinnast. Prognoositav veetaseme maksimum on maapinnast 1,0m sügavusel.

Käesolevas projektis olev vertikaalplaneeringu lahendus on koostatud selliselt, et hoonete sügavaimad punktid paikneksid prognoositavast veetaseme maksimumist kõrgemal. Lisaks võimaldab sadeveetorustiku eelvoolu piisav sügavus rajada planeeritud hoonetele drenaaži ja sadevee äravoolud ka madalaimatest planeeritud punktidest.

Koostas: arhitekt Kadri Soe

projektijuht Veljo Varind

C. LISAD

D. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

E. JOONISED