

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEMATERJALID

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.

- 1.1.1. Planeerimisseadus;
- 1.1.2. Rae valla üldplaneering;
- 1.1.3. Rae valla ehitusmäärus;
- 1.1.4. Rae Vallavalitsuse korraldus 07.02.2005; korraldus nr.182, Aruküla tee 27 kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta.
- 1.1.5. Rae Vallavalitsuse korraldus 07.06.2013; korraldus nr.601, Jüri alevik Aruküla tee 27 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine.

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

- 1.2.1. Rae valla üldplaneering;
- 1.2.2. Rae valla heakorraeskiri;
- 1.2.3. Rae valla jäätmehoolduseeskiri;
- 1.2.4. Teeseadus;
- 1.2.5. Vabariigi Valitsuse 27.01.2007. määrusega nr 315 kinnitatud „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- 1.2.6. Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- 1.2.7. Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- 1.2.8. Naabruses paiknevad algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud.
- 1.2.9. Tehnilised tingimused 26.10.2012 nr V20-2. Aruküla tee 27, Jüri alevik, Rae vald planeeritava ridaelamu ühendamiseks AS Starmani kaabelvõrku.
- 1.2.10. Tehnilised tingimused nr TT-EL 01/13. Jüri alevikus, Aruküla tee 27/Ellemäe 6 projekteeritava 6-boksilise ridaelamu elektrienergiaga varustamiseks (detailplaneeringu ja elektrienergia projekti koostamiseks).
- 1.2.11. Liitumise eeltingimused nr VK-LT 148. Liitumise eeltingimused kinnistule nr 65301:003:2750, ühendamiseks Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga.
- 1.2.12. Tehnilised tingimused nr VK-TT 017. Tehnilised tingimused Rae valla, Jüri alevikus asuva Aruküla tee 27 kinnistu (kat. nr 65301:003:2750) kinnistusisese vee- ja kanalisatsioonitorustiku ning veemõõdusõlme projekti koostamiseks ridaelamule (6 boksiline).
- 1.2.13. Tehnilised tingimused nr VK-TT 017. Tehnilised tingimused Rae valla, Jüri alevikus asuva Aruküla tee 27 kinnistu (kat. nr 65301:003:2750) kinnistusisese vee- ja kanalisatsioonitorustiku ning veemõõdusõlme projekti koostamiseks ridaelamule (6 boksiline).
 - Torustiku skeem
 - Lisa 1. Veemõõdusõlme põhimõtteline skeem
 - Lisa 2. Kinnistusisese vee- ja kanalisatsioonisüsteemide ehitamise ja ehitustöö kontrollimise kord
- 1.2.14. Tehnilised tingimused SO-TT/LT-1-13 Rae valla, Jüri aleviku, Aruküla tee 27 kinnistule kavandatava ridaelamu ühendustorustiku ja soojussõlme projekteerimiseks ning liitumiseks Jüri aleviku kaugküttevõrguga. Torustiku skeem
 - Lisa. AS Elveso kiri igasse boksi lokaalse soojussõlme paigaldamise tingimustega. Saadetud e-postiga 19. 04. 2013.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- 1.3.1. Geodeetiline alusplaan, koostanud Geotööd OÜ 17.06.2012, töö nr GT12003.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA PÕHJENDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevale Aruküla tee 27 elamumaa maakasutuse sihtotstarbega kinnistule ehitusõiguse määramine kuni 2-korruselise ja 6-boksiga ridaelamu ehitamiseks, tehnovõrkude ja –rajatiste varustuse ning asukohtade määramine, haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine, servituutide vajaduse ja ulatuse määramine ning kinnistu aadressi muutmine.

Kuna planeeringuga käsitletav maa-ala on Rae valla üldplaneeringu järgi elamumaa ja tiheasustusala, mis on mõeldud põhiliselt ühepere- rida- ja korterelamutele ning enamuse Ellemäe tn äärsed kinnistud on elamumaad, mis on hoonestatud 2 korruseliste paaris- ja üksikelamutega, sobib planeeritav ridaelamu täiendada olemasolevat Ellemäe tänava elamugruppi. Ridaelamu maht on sobilikuks vahelülis paaris- ja üksikelamute ning Aruküla tee kui kohaliku magistraali ääres paiknevate äri ja ühiskondlike hoonete vahel. Olemasoleva, tühja ja võsaga kaetud korrastamata maa-ala hoonestamine antud piirkonnale iseloomuliku arhitektuurses keeles hoonega aitab tõsta kohaliku piirkonna heakorra taset, suurendada turvalisust ja vähendada kuritegevuse riske, samuti muudab tänava aadresside numeratsiooni loogiliseks (hetkel puudub aadress nr-ga Ellemäe tn 6). Planeeringu lahenduse elluviimise tulemuseks on ühtse arhitektuuriga, lõpuni arendatud ja heakorrastatud, turvaline elamupiirkond Jüri alevikus.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala suurus on ca 0,43ha paikneb Rae vallas, Jüri alevikus, Aruküla teest lõunas, Laste ja Ehituse tänava vahelisel alal, Ellemäe tänava ääres, kuuludes visuaalselt Ellemäe tn elamugruppi. Planeeringualale jääv kinnistu omanik on RKV Projekt OÜ ja kinnistu üldandmed on järgnevad:

- Aadress: Aruküla tee 27, Jüri alevik, Rae vald
- Katastritunnus: 65301:003:2750
- Sihtotstarve: Elamumaa 100%
- Pindala: 4241 m²
- Kinnistul paiknevad hooned: puuduvad

Kinnistu on tasase reljeefiga, osaliselt kõrge võsaga kaetud ja hooldamata endine talukoht. Olemasolevad tehnovõrgud ja kehtivad piirangud kinnistul puuduvad.

4. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

Planeeritav ala paikneb Rae valla üldplaneeringu järgi tiheasustus alal ja elamumaal, mis on mõeldud põhiliselt ühepere- rida- ja korterelamutele

Käesolev detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev ja vastab üldplaneeringule.

Planeeritava ala naabruses on kehtestatud järgnevad detailplaneeringud:

- Nr DP0037 „Ellemäe pereelamute grupi detailplaneering“;
- Nr DP0054 „Aruküla tee 30A kinnistu detailplaneering“;
- Nr DP0342 „Aruküla tee 29 kinnistu detailplaneering“;
- Nr DP0443 „Aruküla tee põik 2 kinnistu detailplaneering“;
- Nr DP0528 „Ehituse 26 maaüksuse detailplaneering“;
- Nr DP0660 „Aruküla tee 33 kinnistu ja lähiala detailplaneering“.

Planeeritava ala naabruses algatatud detailplaneering:

- Nr DP0255 „Ussivälja kinnistu ja lähiala detailplaneering“

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletavale kinnistule aadressiga Aruküla tee 27 on koostatud detailplaneering nr DP0263 "Aruküla tee 27 kinnistu detailplaneering", vastu võetud 27.12.2005 korraldusega nr.1737. Planeering on kehtestamata.

Planeeritav maa-ala ei jää muinsuskaitse, looduskaitse ega muu piirangu all olevale maa-alale ega alale, mille kohta kavandatakse teha ettepanekut muinsuskaitse või looduskaitse alla võtmiseks.

Planeeritava ala asukohta võib nimetada Jüri aleviku keskuseks, kus on olemas nii teenindus- kui sotsiaalobjektid ning puhkeala. Lähim kaubanduskeskus kus paiknevad ka sularaha automaadid ja apteek on planeeritavast alast ca 150m kaugusel, lähim lasteaed ca 100m kaugusel, lähim kool ca 250m kaugusel. Lähim puhkeala Lehmja tammik on ca 300m kaugusel. Lähim ühistranspordi peatus on ca 400m kaugusel Aruküla teel paiknev Tuule bussipeatus. Isikliku transpordiga on ligipääs planeeritavale alale Ellemäe tänavalt.

Ellemäe tn elamugrupis ühtset tänaväärset ehitusjoont väljakujunenud ei ole. Hooned paiknevad kinnistu piiridest ca 0,5 kuni 5,0 m kaugusel. Piirkonna põhiliseks miljööd kujundavaks detailiks on kivikattega viilkatused, puitlappidest esiaiad, kuusehkid, ja viljapuude ning põõsastega haljastatud iluaiad. Kõrghaljastust Ellemäe tänav hoonete grupis ei ole. Välisviimistlusmaterjalidena on ümberkaudsete elamute seintes peamiselt kasutatud krohvi, aktsendiks tellist, puitvoodrit, looduskivi ning nende erinevaid kombinatsioone. Kõik elamud on kivikatustega, toonideks erinevad punased, pruun kui ka tumehall. Samad materjalid on levinud ka abihoonetel. Krundi piiretena on esindatud esiaedadena erinevad variatsioonid puitlipp piiretest, vaheaedadena traatvõrk piirded üksikult kui ka kombineerituna hekkidega.

Hoonestusala moodustamisel on arvestatud ümbritseva piirkonna struktuuriga, naabrusõigusega ja tuleohutuskujadega. Linnaruumi ja piirkonna miljöö säilitamiseks on planeeritud ridaelamu paigutada Ellemäe tn-st 7m kaugusele. Piirkonnale iseloomuliku hoonestustiheduse säilitamiseks ning hoonestuskõrguse hoidmiseks on lubatud krundile ehitada üks 2-korruseline (soovi korral keldriga), 6-boksiga ridaelamu, harjakõrgusega kuni 9m ja räästakõrgusega kuni 6m. Lähtuvalt naaberkruntide hoonete arhitektuurist ja paiknemisest on soovitatav uue planeeritava elamu paiknemine harjajoonega paralleelselt olemasolevate hoonetega. Ühtse miljöö tekkimiseks on fassaadide kavandamisel oluline kasutada samu materjale mis ümberkaudsetel elamutel. Hoone viimistlusmaterjalidena kasutada katusekivi, fassaadikrohvi ja aktsendiks puitu ning vähesel määral looduslikku kivi. Krundi piiretena on ettenähtud puitlippipiirded või võrkpiirdega kombineeritud haljaspiirded. Sissepääsude ette soovitatavalt piirdeid ja väravaid ei rajata. Hoovisisesed õuealad võivad olla osaliselt hekkide ja madalate puitlipp piiretega eraldatud, kuid ei tohi ulatuda kinnistu Laste tn poolse piirini, võimaldamaks hooviala kasutada ühiselt.

Eelnevast lähtuvalt on planeeritavatele kruntidele määratud hoonete arhitektuursed nõuded (vt. p 5.1.), servituutide asukohad, kruntide suurus, hoonetealune pind ning sissesõiduteede asukohad. Ettepanek on tehtud ka kruntide aadresside osas.

5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

5.1. Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Käesoleva detailplaneeringuga antakse olemasolevale elamumaa sihtotstarbega kinnistule ehitusõigus ja tehakse aadressi muutmise ettepanek (vt tabel nr.1 ja joonis nr DP-04).

Krundi ehitusõiguse määramisel on lähtutud Rae valla üldplaneeringust, tuleohutuse kujadest ja naabrusõigusest ning ümbritsevast hoonestusest.

Tabel 1. Ehitusõigus

pos. nr	krundi aadress	krundi planeeritud suurus (m ²)	hoonete alune pind (m ²)	hoone korruselisus	maapealne ja maa-alune	hoonete arv krundil	maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikides)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikides)	maa-pealne suletud brutopind	katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	Min. tuleohutusklass	hoonete lubatud max kõrgus	kavandatud parkimiskohtade arv	normatiivne parkimiskohtade arv
1	Ellemäe tn 6*	4241	1800	2/-1		7	EE100%	E100%	1800		TP-3	hari=9,0m, räästas=6,0m	12	12

*-aadressi ettepanek

Arhitektuurinõuded

Arhitektuursetest nõuetest uuele hoonele on planeeringuga piiritletud:

Hoonestusviis: Lahtine

Lubatud katusekalded: $\angle 15^{\circ}$ kuni $\angle 45^{\circ}$

Katuseharja suund: Risti või paralleelne tänavaga

Piirded: Laste tänavaga (kinnistu põhja- ja läänepoolne külg) külgnevas osas puitlipp või võrkpiirdega kombineeritud haljaspiire (lubatud piirde kõrgus max h=1,5m). Ellemäe tn 4 kinnistuga piirnevas osas olemasolev piire. Ridaelamu sissepääsude ees ehk Ellemäe tn-ga piirnevas osas piirdeid ja väravaid soovitatavalt mitte rajada! (Juhul kui soovitakse rajada sissepääsude ette väravad ja piirdeid, peavad need olema läbinähtavad, võimaldamaks tänavaruumi laienemist visuaalselt eesaeda). Krundi sisesealt võivad hoovialad olla osaliselt hekkide ja madalate puitlipp piiretega eraldatud, kuid ei tohi ulatuda kinnistu Laste tn poolse piirini, võimaldamaks hooviala kasutada ühiselt!

Välisviimistlusmaterjalid: Kaasaegsed ja looduslikud materjalid, mis on levinud ja sobivad kohaliku miljööga.

Fassaadid: krohv, puitlaudis, looduskivi, tellis, betoon, klaas.

Katused: katusekivi, garaaži osas rullmaterjal

Keelatud on kasutada palkseina, rookatust ja plastvoodrit!

Hoonete sokli kõrgus: Elamu sokli max. kõrgus kuni 0,6m ja abihoonel 0,4m maapinnast.

Konkreetsete hoonete ja piirete projektid tuleb esitada omavalitsusele ja taotleda ehitusluba!

5.2. Keskkonnakaitse

Rajatavate hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda kehtivatest keskkonnakaitse seadustest ning normdokumentidest.

Planeeritaval maa-alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnaohtlikke tegevusi ega tootmist, mis seaksid piiranguid kavandatavale ehitustegevusele. Käesoleva planeeringuga käsitletavale krundile ei ole ettenähtud keskkonda saastavaid tegevusi ning olulist negatiivset mõju keskkonna üldisele kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega ei avaldata. Planeeringu koostamisel on seatud eesmärgiks teostada planeeritaval alal ridaelamu ehitamist nii, et selle käigus välditakse keskkonnale kahju tekitamist.

Rae valla poolt väljastatud detailplaneeringu lähteseisukohtade p8. on analüüsitud kavandatava planeeringu keskkonnamõju ja jõutud seisukohale, et käesoleva detailplaneeringu lahenduse korral ei ole vaja koostada keskkonnamõtjude eelhindangut ega algatada keskkonnamõtjude strateegilise hindamise menetlust, kuna kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Radoon

Planeeringu ala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50.150kBq/m3) piirkonnas.

Radooniohu vähendamiseks ehitises tuleb elamu projekteerimisel juhinduda standardist EVS840:2008 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ ning Kiirguskeskuse kodulehelt leitavast abimaterjalist „Radooniohutu elamu“, mis loetleb ära ka radoonisisalduse vähendamise võimalused.

Standard EVS 840:2008 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ sätestab, et hoonete elu-, puhke- ja tööruumides peab aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 Bq/m3

Meetmed radoonisisalduse vähendamiseks:

- Lähtuda eelpool mainitud standardis kirjeldatust.
- Vajadusel teostada radooniuringud ehitusprojekti staadiumis raadiumi järgi arvutatult. Radooni mõõtmisest esitada protokoll, mis peab sisaldama mõõtepunktide asukoha skeemi, mõõtmiste meetodikat, mõõtmiste aega, mõõtmiseks kasutatud aparadi nimetust ja märgat kalibreerimise kohta ning mõõtja pädevust.

- Tagada hoone hea ehituskvaliteet – radoonikile paigaldada hermeetiliselt koos kõikide läbiviikude hermetiseerimisega. Kile viia üle vundamendi äärte. Tagada esimese korruse tarindite õhutihedus.
- Tagada ruumide nõuetekohane ventilatsioon või tuulutada ruume võimalikult tihti. Nii vahetub radoonirikas õhk kiiremini ning selle mõju on väiksem.
- Hoida ruumid tolmust ning suitsu- ja tahmaosakestest vabad, sest radooni tütarproduktid kleepuvad nende külge ning liiguvad õhu abil inimeste hingamisteedesse.
- Mitte suitsetada, sest nii välditakse radooni ja suitsetamise sünergilist koosmõju tervisele.

5.3. Haljastuse ja heakorra põhimõtted, vertikaalplaneerimine

Olemasolev võsa likvideeritakse, Laste tn äärne kuusehekk ja viljapuud kinnistu kirdenurgas säilitatakse. Kinnistult likvideeritakse 2 madalat kuuske, mis jäävad planeeritavate trasside koridori. Peale ehitustegevuse lõpetamist kogu krunt korrastatakse ja kujundatakse iluaiana, mis haljastatakse hekkide, lillepõõsaste ja viljapuudega. Istutamisel kasutatavad istikud peavad kvaliteedilt vastama Eesti Standardi „Ilupuude ja –põõsaste istikud” EVS 778:2001 nõuetele. Soovitav on kasutada ainult Eesti päritolu istutusmaterjali.

Detailplaneeringuga kavandatud kruntide sissesõidu teed ja parkimisalad on planeeritud katta betoonkiviparketiga, juhul kui rajatakse hoovi õuealale teid, kaetakse need graniitsõelmetega.

Kinnistule planeeritava ridaelamu bokside katustelt ja teedelt kogutavad sadeveed juhitakse olemasolevasse sadevee kanalisatsioonitrassi. Tagahoovi sajuveed kogutakse kinnistu piires kokku ja immutatakse krundisisestel haljasalal. Vertikaalplaneeringu aluseks on olemasolevad maapinna kõrgused. Täpsemalt lahendatakse vertikaalplaneering hoonete ehitusprojektide käigus, kui on teada uue hoone täpne kuju ja paiknemine, katendite täpsed liigid, asukohad ja mahud ning trasside täpsed paiknemised ja kõrgused.

5.4. Jäätmekäitlus

Elamute jäätmekäitlus lahendatakse olmejäätmete kogumiseks mõeldud konteinerite baasil vastavalt kehtivale, Rae valla jäätmehoolduseeskirjale. Olmejäätmete taaskasutamiseks, võimalikult suurel hulgal, tuleb jäätmed koguda kokku liikide kaupa eraldi mahutitesse selleks ettenähtud kohas. Kõikide bokside sorteeritud jäätmete konteinerid paigaldatakse sissesõidu väravate lähedale katusega kaetud alale, betoonkivist alusega platsile, et oleks tagatud konteinerite transpordi võimalikult lihtne logistika. Konteinereid ei tohi paigaldada naaberkinnistule lähemale kui 3m. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ning ümbruskonna reostamise. Olmejäätmed tuleb paigaldada mahutitesse selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei määriks konteinereid ning ei põhjustaks ohtu inimestele. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või tuleb anda üle töötlemiseks vastavat jäätmekäitlusalust omavale ettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

5.5. Mürakaitse

Mürakaitse osas tuleb lähtuda Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud lubatud liiklusrüüa normtasemetest kavandatud hoonetele:

- Eluruumides: päeval – 40 dB, öösel – 30 dB
- Magamisruumides: öösel – 45 dB (nõue on esitatud magamisruumidele uutes hoonetes tingimusel, et öö jooksul leiab aset mitte vähem kui 5 liiklusjuhtumit, kus müra piirtase on ületatud)

Liiklusrüüra leevendamise meetmed:

- Projekteerida hoonete välispiirete konstruksioonid Aruküla tee poolseel küljel minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{w+Ctr} \geq 30$ dB
- Pöörata akende valikul tähelepanu akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Soovitav on kasutada 3x klaasiga aknaid
- Tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.
- Soovitav on ehitusprojektiga lahendada liiklusrüüra vähendamiseks Aruküla tee (Laste tn) poolne piire haljaspiirdena (kuusehekk)

Liiklusrüüra leevendamise meetmed tuleb lahendada täpsemalt hoone ehitusprojektis, vastavalt Eesti Standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

5.6. Insolatsioon

Planeeritava ridaelamu ehitusprojekti koostamisel tuleb tagada insolatsiooni nõuded vastavalt Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999.a. määrusega nr 38 kinnitatud „Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamine“ punktis 5 kirjeldatule, mis sätestab, et eluruumi igal elu-, töö- ja magamistoal ning eraldi ruumis paikneval kõõgil peab olema vähemalt üks lahtikäiv aken, mis annab võimaluse ruumide tuulutamiseks ning tagab nendes piisava loomuliku valgustuse. Insolatsiooni nõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“

Uue planeeritava ridaelamu madalama garaaži osa kõrgus on 4,2m ja kaugus lähimast Ellemäe tn 4 paiknevast paariselamust on ca 9,2m ning kõrgema elamu mahu kaugus samast elamust ca 13,2m. Kaugus Ellemäe tn 7 elamust on ca 18,4m ja teiste elamute kaugus on juba üle 20m, mis tagab selle, et normikohane loomuliku valguse suhe on antud detailplaneeringuga tagatud nii planeeritavale elamule, kui ka olemasolevatele naaberkinnistutel paiknevatele elamutele.

5.7. Liikluskorraldus ja parkimine

Käesoleva detailplaneeringu liikluskorraldusliku lahenduse aluseks on olemasolev liikluskorraldus Ellemäe tänaval. Käsitletav umbtänav on asulasisene avaliku kasutusega kõrvaltänav, mis lõppeb tagasipöördeks mõeldud tänava laiendusega. Elanike, külaliste ja päästeameti pääsud planeeritavale alale on Ellemäe tänavalt. Kinnistu sissepääsude ette piirdeid rajada soovitatavalt ettenähtud ei ole. Kinnistusesed juurdepääsuteed ja parkimiskohad on planeeritud katta betoonkiviparketiga.

Vastavalt Teeseadusele, on tänava kaitsevööndi laius teemaa piirist kuni 10m, vööndi laius nähakse ette detailplaneeringus. Eelnevast lähtudes ja arvestades olemasolevat hoonestust ning seda, et piirkonnas ei ole väljakujunenud kindlat tänavakaitsevööndit (olles Ellemäe tänaval vahemiksu 0,5-5,0m) on käesoleva detailplaneeringuga määratud tänava kaitsevööndiks 7,0m teemaa piirist piki Ellemäe tänavat ning 7,0m piki Laste tänavat.

Parkimine on lahendatud omal krundil, lähtudes Rae valla üldplaneeringust, kus igale eluasemele on ettenähtud 2 parkimiskohta. Planeeringus on planeeritavale 6-boksiga ridaelamule ettenähtud kokku 12 parkimiskohta (igale boksile 2 kohta).

5.8. Tuleohutus

Tuleohutuse osas on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.10.2007.a. määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ning kehtivatest standarditest sarjas EVS 812 „Ehitiste tuleohutus“ osad 1-6.

Tuleohutuse vähendamiseks ettenähtud abinõud:

- Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

- Iga boks on eraldi tuletõkkesektsioon, vaheseinad klassiga EI-30
- Ehitiste vahelised kujud naaberkinnistul paiknevate hooneteni on üle 8m. (lähima elamuni 9,2m)
- Kinnistule on tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs.
- Tuletõrjevett 10 l/s kolme tunni jooksul (elamu kubatuur ca 3800m³) kustutustöödeks saadakse olemasolevast tuletõrjehüdrandist, mis asub Ehituse//Rebase tänaval, Ellemäe 2 kinnistu juures ca 100m kaugusel (vt. joonis DP-01 Situatsiooniskeem).
- Täpsemad tulekaitsenõuded määrata hoonete ehitusprojektiga lähtuvalt kehtivatest õigusaktidest ja standarditest.

5.9. Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse trasside servituudi ettepanekud trassivaldajate kasuks. Detailplaneeringuga seatakse kohustus detailplaneeringu järgsete teede, tänavate, tehnovõrkude ja – rajatiste välja ehitamiseks detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isikule kui kohaliku omavalitsusega ei lepita kokku teisiti. Rajatistele seada servituut enne planeeringu kehtestamist. Kavandavate servituutide vajadused koos vajadust põhjustava rajatise, servituudi asukoha ja ulatusega on kantud detailplaneeringu välisvõrkude koondplaanile. Täpsemalt vt. joonis DP-05 „Tehnovõrkude koondplaan“

6. TEHNOVÕRGUD

6.1. Elektrivarustus

Planeeritava ridaelamu elektrivarustus Aruküla tee 27 kinnistu detailplaneeringu alal lahendatakse vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele TT-EL 01/13.

Vastavalt tehnilistele tingimustele planeeritakse uus 0,4 kV kaabelliin kinnistu elektrienergiaga varustamiseks Jüri kaupluse 10/0,4 kV alajaamast. Kinnistu piirile on ettenähtud uus kahetariifse ja kauglugemise arvestussüsteemiga ning 125A peakaitsemega liitumiskilp.

Elektrienergia arvestus, vastavalt liitumislepingule, toimub AS ELVESO liitumiskilbis.

Kinnistu liitumiskilp ühendada Jüri kaupluse 10/0,4 kV alajaamaga kaabli AXP 4G120 abil.

Elektrivarustuskabliks kasutada maakaablid AXP. Liitumiskilbist kuni bokside peajaotuskeskusteni kavandatakse paigaldada toitekaabel AXP 4G16.

Väljaspool liikumisalasid paigaldada elektrikaablid sügavusele 0,7m, liikumisalade all - 1,0m. Kaablikaitseks kasutada A- ja B-tugevusklassi kaablikaitsetorusid läbimõõduga 110mm. Kaitsetorusi ümber tekitada liivapadi paksusega vähemalt 0,1m. Liikumisalade all täita kogu kaeve liivaga. Kogu kaeve pikkusel paigaldada kaablist 0,3m kõrgusele hoiatuslint "ELEKTRIKAABEL". Kaablid, mis ei ole kaitstud kaitsetorusdega, kaitsta kaablikaitseindiga.

Tänavavalgustus on olemasolev ja selle lahendust ei muudeta.

6.2. Sidevarustus

Planeeritava ridaelamu sidevarustus Aruküla tee 27 kinnistu detailplaneeringu alal lahendatakse vastavalt AS Starman tehnilistele tingimustele nr V20-2, 26.10.2012.

Projekteeritava ridaelamu sidesisestus võetakse olemasolevast AS Starman liitumispunktist – seadmekapist, mis paikneb Kasemäe tänaval ja Ehituse tänav // Rebase tänav ristmikul Ellemäe tn 2 krundi idaküljel. Ridaelamu tarbeks paigaldatakse eraldi sideseadmekapp krundi piirile. Planeeritav sideseadmekapp ühendatakse liitumispunktiks oleva AS Starmani seadmekapiga siledaseinalise 100mm läbimõõduga plasttoruga. Pööranguid 0-90° (raadius minimaalselt 1m) ei tohi lõiguse olla üle kahe, suurema arvu pöörangute korral projekteerida täiendavad sidekaevud.

Side sisestus igasse ridaelamu boksi teostatakse 1-avalise 50mm läbimõõduga A-klassi Upotel toruga. Toru ots tuuakse iga boksi elektrilbiruumini.

Rajatav sidekanalisatsioon jääb Tellija omandisse ja sidekaev kliendile kuuluva liiniosa alguspunktiks.

Sidekaabli mahu määrab ja paigaldab AS Starman, vastavalt kliendi poolt tellitavatele toodetele. Sidekanalite projekteerimisel ja väljaehitamisel lähtuda kehtivast Eesti Vabariigi seadusandlusest.

6.3. Veevarustus ning kanalisatsioon

Planeeritava ridaelamu veevarustus ja kanalisatsioon Aruküla tee 27 kinnistu detailplaneeringu alal lahendatakse vastavalt AS ELVESO liitumise eeltingimused VK-LT 148 ja tehnilistele tingimustele VK-TT 017. Veevarustuse ja kanalisatsiooni rajatistele seada servituut enne kehtestamist!

Veevarustus

Kinnistu joogi- ja tarbeveevarustus on planeeritud olemasolevast ühisveevärgist, vastavalt AS Elveso poolt väljastatud ühisveevärgiga liitumise tehnilistele tingimustele. Veetorustikuga liitumiskohaks on ettenähtud De63 trassilõik Ellemäe tn 4 kinnistu vastas. Ühendusviisiks on sadulühendus. Planeeritavale krundile nähakse ette maakraaniga DN 40 liitumispunkt kinnistu piirist väljaspool. Liitumispunkt teostada AVK-tüüpi maa-aluse kraaniga, mille ette tuleb ehitada plasttorust kolonn pika spindliga ja kolonn tuleb lõpetada maapinnal malmklapiga. Planeeritavale kinnistuvälisele torustikule nähakse ette kaitsevöönd 2 meetrit toru teljest mõlemale poole. Arvutuslik veevajadus on $Q = 3 \text{ m}^3/\text{d}$; $q = 1 \text{ m}^3/\text{h}$. Krundisise torustik tehakse plasttorudest De32-50. Bokside ühendused teha plasttorust De32. Kõikidele paigaldatavatele plasttorudele tuleb paigaldada spetsiaalne avastuslint.

Reoveekanalisatsioon

Reovee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt AS Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Kinnistu planeeritavate ridaelamubokside heitveed juhitakse olemasolevasse kanalisatsioonitrassi. Liitumiskohaks on olemasolev kontrollkaev. Kinnistule on ette nähtud üks liitumispunkt väljaspool krundi piiri. Planeeritavale kinnistuvälisele torustikule nähakse ette kaitsevöönd 2 meetrit toru teljelt mõlemale poole. Igale boksidele on planeeritud üks väljund.

Kanaliseeritavad heitveed : $Q = 3 \text{ m}^3/\text{d}$;

Sadeveekanalisatsioon

Krundi sadevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt AS Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Kinnistule planeeritava ridaelamu bokside katustelt ja teedelt kogutavad sadeveed juhitakse olemasolevasse sadevee kanalisatsioonitrassi. Liitumiskohaks on olemasolev kontrollkaev. Kinnistule on ettenähtud üks liitumispunkt väljaspool krundipiiri. Planeeritavale kinnistuvälisele torustikule nähakse ette kaitsevöönd 2 meetrit toru teljelt mõlemale poole. Igale boksidele on planeeritud üks väljund. Ärajuhitava sadevee kogus: $Q = 17 \text{ l/s}$

Tuletõrje veevarustus

Vajalik tulekustutusvee kogus on 10 l/sek kolme tunni jooksul. Välistulekustutusvesi saadakse olemasolevas tuletõrjehüdrandist, mis asub Rebase/Ehituse tänaval, Ellemäe 2 kinnistu juures.

6.4. Küte

Soojusvarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele Jüri aleviku kaugküttevõrgust. Ühendustorustik planeeritakse maa-alusena, võimalikult minimaalse pikkusega, hargnemisega vahetult kinnistu piiri ääres kulgevast olemasolevast maapealsest kaugküttevõrgu torustikust. Ühendustorustiku algusesse, maa-alusele osale planeeritakse kaevudesse kahepoolse abiarmatuuriga sulgesedamed, mis on kinnistu liitumispunkti. Sulgesedamed antakse võrguettevõtja omandusse ja teenindada. Ühendustorustik planeeritakse kahetorusüsteemsena, teise isolatsiooniklassiga eelisoleeritud terasest paaristorust, vastavalt kaugkütte kehtivatele projekteerimismääradele. Igasse boksi paigaldatakse lokaalne soojussõlm. Ridaelamusse sisenemisel on paarvesti kogu soojusenergia mõõtmiseks.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste osas on lähtutud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, Osa 1: Linnaplaneerimine” soovitustest ja nõuetest.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks ette nähtud abinõud:

- Organiseerida (olemasolul liituda) kogu piirkonda hõlmav naabrivalve.
- Uste lukustamine. Välisustena kasutada soovitavalt turvauksi.
- Soovitavalt projekteerida aknaid hoone igasse suunda, eriti tänava suunas, soodustamaks naabritega suhtlemist ja ümbruse visuaalse valve all hoidmist.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne) .
- Lisaks juurdepääsuteede valgustamisele valgustada ka hoovialad liikumisanduritega varustatud valgustitega.
- Heakorrastada planeeritav ala ja hoida krundid korrastatutena.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused, saavutamaks detailplaneeringus kavandatud tulemus:

- Rajatistele vajalike servituutide seadmine;
- Tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- Uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine arendaja poolt ja kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
- Projekteeritavale ridaelamule ehitusloa väljastamine.
- Planeeritava ridaelamu valmishitamine arendaja poolt ja kasutusloa väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt.

Seletuskirja koostas: arhitekt Ahti Luhaäär.