

**Projekteerija:**

OÜ Ferrysan
MTR reg nr: EEP002230
Kuuseheki 32-6
Saue 76505
Harjumaa
Reg.nr.11203491
Tel. 5221744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: 5-12**Tellija: Rae vald**

Aruküla tee 9
Jüri alevik 75301
Harju maakond
e-mail: info@rae.ee
tel. 605 6750

Huvitatud isik:**Jaanus Eessalu**

Jüri tee 20
Lagedi alevik
Rae vald 75303
Harjumaa
e-mail: eessalu@hotmail.ee
tel. 56465372

HARJUMAA, RAE VALD, LAGEDI ALEVIK

**LAGEDI ALEVIKU JÜRI TEE 20
MAAÜKSUSE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

Köide 1

Arhitekt: Janika Jürgenson

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI	4
1. ÜLDOSA.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
2.1. Asukoht, maaomand	4
2.1.1. Planeeritava ala moodustab.....	5
2.2. Hoonestus ja haljastus.....	5
2.3. Piirangud	5
3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	6
3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	6
3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu	6
4. PLANEERINGU LAHENDUS	7
4.1. Kontaktvööndi analüüs	7
4.2. Krundijaotus ja hoonestus.....	10
4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.	10
4.2.2. Hoonestusala ja paiknemine krundil.....	10
4.2.3. Projekteerimise põhimõtted.	10
4.2.4. Kruntide ehitusõigus	10
4.2.5. Arhitektuursed piirangud elamukruntidel	11
4.3. Radoon	12
4.4. Haljastus ja heakord	13
4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine.....	13
4.4.2. Võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed	14
4.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.	14
4.4.4. Kasutatavad meetmed, mis välistavad saasteaine sattumise Pirita jõkke ...	15
4.5. Kuritgevusriskide vähendamine.....	15
4.6. Teed.....	15
4.6.1. Juurdepääs planeeritavale alale.....	15
4.6.2. Parkimine.	17
4.7. Tehnovõrgud	17
4.7.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus	17
4.7.2. Elektrivarustus	18
4.7.3. Sidevarustus	19

4.7.4. Soojavarustus	19
4.7.5. Tuleohutuse tagamine	19
4.8. Servituudid	20
4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava	21

LISAD

Lisa 1: Telia Eesti AS 21.02.2017 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 28041683.

Lisa 2: Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon 20.12.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr.247311.

Lisa 3: AS ELVESO 24.01.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT007

Lisa 4: Maanteeameti poolt 28.07.2016 kirjas nr 15-2/16-00035/383 esitatud seisukohad Lagedi aleviku Jüri tee 20 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks.

Lisa 5: Digitaalne väljavõte (05.06.2018) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatust nr 6260002 (Jüri tee 20 kü).

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Kontaktala

Joonis 3: Tugiplaani M 1:1000

Joonis 4: Põhijoonis M 1:1000

Joonis 5: Tehnovõrgud M 1:1000

**LAGEDI ALEVIKU JÜRI TEE 20 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE**

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

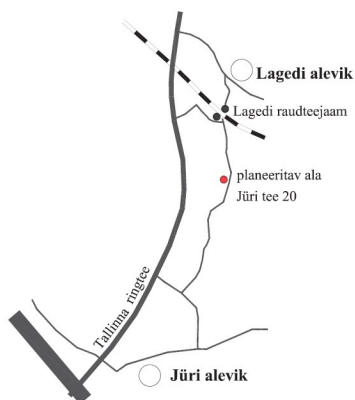
Detailplaneeringu tellija on Rae vald, detailplaneeringust huvitatud isik Jaanus Eessalu. Planeeritavaks alaks on Jüri tee 20 katastriüksus (65301:003:0125).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega Jüri tee 20 maaüksus elamumaa sihtotstarbega kruntideks ja maatulundusmaa ning transpordimaa maaüksusteks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud perspektiivne elamumaa ning vähesel määral perspektiivne tootmis- ja ärimaa.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1.1. Asukoht, maaomand



● Planeeritava ala asukoht.

Ortofoto pärineb Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest (27.12.2016)

Planeeritava ala idaosa asub Lagedi alevikus ja lääneosa Karla külas, Lagedi alevikku läbiva riigimaantee nr 11112 Lagedi- Jüri tee ja riigimaantee nr 11 Tallinna ringtee vahelisel alal. Planeeritavat maaüksust läbib eravalduses olev Kalmari tee. Säilib olemasolev juurdepääs ning kavandatud uus juurdepääs Jüri teelt. Alal on parkimiseks

kasutatav mahaõit. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,3 ha.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab

Jüri tee 20 katastriüksus (65301:003:0125):

- maakasutuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa;
- katastriüksuse pindala 32224 m²;
- omanik: Jaanus Eessalu.

2.2. Hoonestus ja haljastus

Ehitisregistri andmetel asub planeeritaval alal üksikelamu (ehitisregistri kood 116042223) ehitiseluse pindalaga 159 m², kelder (ehitisregistri kood 116042224) ehitiseluse pindalaga 58 m², laut (ehitisregistri kood 116042226) ehitiseluse pindalaga 70 m², kuur (ehitisregistri kood 116042227) ehitiseluse pindalaga 32 m². Kõrghaljastus paikneb planeeritava ala idapoolses osas, olemasoleva majapidamise piirkonnas ja Jüri tee ääres.

Jüri tee 20 katastriüksuse kõlvikulisel koosseisu kuulub 23738 m² looduslikku rohumaad; 4324 m² haritavat maad, 2437 m² õuemaad ja 1725 m² muud maad sh veealune maa 610 m².

2.3. Tehnovõrgud

Ehitisregistri andmetel asub planeeritaval alal kanalisatsioonitorustik (ehitisregistri kood 220606386) ja külmaveetorustik (ehitisregistri kood 220606388).

Planeeritavat ala läbib Kalmari tee ääres elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin) kaitsevööndiga 10 m mõlemal pool piki liini telge ning alla 1 kV elektriõhuliin olemasoleva majapidamise teenindamiseks kaitsevööndiga 2 m mõlemal pool piki liini telge.

2.4. Piirangud

- Riigitee (Jüri tee) kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast, tulenevalt Rae valla üldplaneeringust;
- Kalmari tee kaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja välimisest servast (EhS § 71');;
- Ranna või kalda piiranguvöönd 100 m Pirita jõe tavalisest veepiirist;

- Ranna või kalda piiranguvöönd 50 m Rae kraavi tavalisest veepiirist;
- Ranna või kalda ehituskeeluvöönd 25 m Rae kraavi tavalisest veepiirist;
- Ranna või kalda veekaitsevöönd 10 m Rae kraavi tavalisest veepiirist;
- Veehaarde sanitaarkaitseala 50 m puurkaevust;
- Elektripaigaldise kaitsevöönd mõlemal pool piki liini telge kuni 1 kV pingega liinide korral 2 m;
- Elektripaigaldise kaitsevöönd mõlemal pool piki liini telge 1 kuni 20kV pingega liinide korral 10 m, kuni 1kV pingega liinide korral 2m;
- Sideehitise kaitsevöönd 1 meeter mõlemal pool sideehitist.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Rae valla üldplaneering (21.05.2013)
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024
- Rae Vallavalitsuse 15.02 2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Katastriüksuse plaan
- Rae Vallavalitsuse 14.07.2016 korraldus nr. 927 „Lagedi aleviku Jüri tee 20 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“
- Rae Vallavalitsuse 14.11.2017 korraldus nr. 1548 „Lagedi aleviku Jüri tee 20 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“.
- Rae Vallavalitsuse 23.01.2018 korraldus nr. 112. Vaideotsus Rae Vallavalitsuse 14.11.2017 korraldusele nr 1548 “Lagedi aleviku Jüri tee 20 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“.
- Planeerimisseadus
- Teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused

3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu

- „Jüri tee 20 maa-ala mõõdistamine“ M 1:500 (Geolander OÜ, 20.01.2017, töö nr: T-1097, teg. litsents nr. 748 MA).

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeerimislahendus näeb ette Jüri tee 20 maaüksuse jagamise kokku kuueks krundiks, millest kaks on maatulundusmaa, üks transpordimaa ja kolm elamumaa sihtotstarbelist krunti, millest üks elamumaa krunt moodustatakse olemasoleva majapidamise teenindamiseks. Määratakse elamumaa kruntide ehitusõigus ning hoonestustingimused, leitakse põhimõtteline haljastuse, tehnovõrkude ning juurdepääsuteede lahendus.

4.1. Kontaktvööndi analüüs

Kontaktala analüüs on esitatud joonisel nr 2 „Kontaktala“. Kontaktalana on käsitletud Tallinna ringtee ja Pirita jõe vahelist ala, millesse jäävad Jüri tee äärne hoonestatud elamuala ning Kalmari teeäärsed põllumaad.



● Jüri tee 20, foto Maa-ameti fotolaost <http://www.maaamet.ee/fotoladu/> (27.12.2016)

Kontaktalas olevad katastriüksused on elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega. Lagedi alevikku läbiva riigimaantee nr 11112 Lagedi- Jüri tee Pirita jõe vahelisel alal on välja kujunenud jõe kulgemist järgiv üksikelamute piirkond.

Sotsiaalne infrastruktuur kontaktvööndis paikneb lähimates keskustes: Lagedi ja Jüri alevikus.

Lagedi alevik:

- keskus asub planeeritavast alast 1,5 km ja sõiduteed mööda liikudes ligikaudu 6 km kaugusel, keskuses asuvad ühiskondlikud ettevõtted nagu kool, lasteaed, raamatukogu ja pood;
- Lagedi raudteejaam asub planeeritavast alast 1 km kaugusel ning rongiga saab Tallinna 20 minutiga.

Jüri alevik:

- keskus asub planeeritavast alast mööda sõiduteed liikudes ligikaudu 5 km kaugusel, keskuses asuvad ühiskondlikud ettevõtted nagu kool, lasteaed, perearst, apteek, vallamaja, poed ja kirik ning aastaringselt kasutatavad terviserajad;
- toimib ühistranspordiühendus Jürist 10 km kaugusel asuva Tallinnaga.

Elamukrundid on valdavalt suuremad kui 1500 m². Erandi moodustab planeeringuala vastas paiknev elamutegrupp, kus kruntide suurused on alla 1300 m².

Jüri tee on asfaltkattega, tänavavalgustusega tee, mille idapoolses küljes kulgeb kergliiklustee.

Hoonestatud alal planeeritava ala läheduses paiknevad kahekorruselised, valdavalt viilkatustega üksikelamud. Ühtset ehitusjoont välja kujunenud ei ole. Hoonete asetus krundil järgib pigem jõe suunda kui Jüri teed. Välisviimistluses domineerib puit või krohvitud fassaadilahendus.

Krundi piirete ühtset lahendust välja kujunenud ei ole. Piireteks on kasutatud erineva kõrgusega hekke ja puid, vörk- ja puitaedu.

Planeeritud kahe majapidamise rajamine perspektiivikasse elamupiirkonda lisab alevikule sobilikku hoonestustihedust.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud perspektiivne elamumaa ning vähesel määral perspektiivne tootmis- ja ärimaa.



 Jüri tee 20, Väljavõte Rae valla üldplaneeringust

4.1.1. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringuga

Elamukrundid	Rae valla üldplaneeringuga määratud hoonestustingimused Lagedi alevikus	Lagedi aleviku Jüri tee 20 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga määratud hoonestustingimused
Maa sihtotstarve	perspektiivne elamumaa	elamumaa
Krundi suurus	min 1500 m ²	min 2800 m ²
Krundi täisehitus %	Ühepereelamutel 10-15%, olenevalt krundi suurusest	Ühepereelamutel on täisehitus 4-15%.
Kõrgus ja korruselisus	2 korrust ja 8 m kõrge	2 korrust ja 8 m kõrge
Abihooned; hoonete arv krundil	kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m ² , kõrgus kuni 5 m	kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m ² , kõrgus kuni 5 m, olemasoleval majapidamisel on lubatud 4 abihoonet
Piirded	-puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire -võrkpiire hekiga -kuni 1,5m, lähtuda naaberkiinnistute lahendusest	Piirded ei ole kohustuslikud. Piirdeks eelistada võrkpiiret hekiga. Kinnistute vahel on lubatud võrkpiire. Piirde kõrgus kuni 1,5m.

4.2. Krundijaotus ja hoonestus

4.2.1. Planeeritud krundistruktuur

Jüri tee 20 maaüksus jagatakse kuueks krundiks: kolm elamumaa krunti, millest üks on ette nähtud olemaasoleva majapidamise teenindamiseks, üks transpordimaa krunt Kalmari teele ning kaks maatulundusmaa sihtotstarbega krunti olemasoleval põllumaal.

4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil

Planeeritav hoonestusala ning soovituslik hoonete paiknemine on esitatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Hooned peavad paiknema selleks ettenähtud alal.

4.2.3. Projekteerimise põhimõtted

Ühepereelamu kruntidele on lubatud ehitada üksikelamu ja kaks abihoonet. Abihoonete pind kokku ei tohi ületada 80 m². Elamu korruselisus on 2 ja katuseharja absoluutkõrgus maapinnast kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Hoonete tulepüsivusklass on TP 3. Parkimine lahendada krundisisesele.

4.2.4. Kruntide ehitusõigus

Krunte pos 1 ja 3 ei hoonestata ning nende planeeritav sihtotstarve on maatulundusmaa. Krunti pos 2 ei hoonestata ning selle planeeritav sihtotstarve on transpordimaa.

Pos 4

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind- 420 m² (sh abihoonete suurim lubatud ehitisealune pind- 80 m²).
- Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- 8 m
- Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- 5 m
- Hoonete arv krundil- 1+2 (üksikelamu ja kuni 2 abihoonet)
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa

Pos 5 (olemasolev majapidamine)

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind- 450 m²
- Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- 8 m
- Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast – 5 m
- Hoonete arv krundil- 1+4 (üksikelamu ja kuni 4 abihoonet)
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa

Pos 6

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala- 570 m² (sh abihoonete suurim lubatud ehitisealune pind- 80 m²).

- Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- 8 m
- Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- 5 m
- Hoonete arv krundil- 1+2 (üksikelamu ja kuni 2 abihoonet)
- Krundi sihtotstarve - 100 % elumumaa

4.2.5. Arhitektuurinõuded elamukruntidel

- Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55).
- Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Fassaadimaterjalina kasutada peamiselt puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi või tellistega.
- Ümarpalkidest hoone ei ole lubatud.
- Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun).
- Põhihoone korruselisus – 2
- Abihoone korruselisus – 1
- Katuse kaldenurk 15-40 kraadi. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoone katus.
- Krundi piire ei ole kohustuslik. Tee poolne piire võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkaed või võrkaed hekiga. Piirde lubatud maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m. Väravad ei tohi avaneda tee poole.
- Hoone eskiisprojekt, milles on ka piirde lahendus, tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.
- Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.
- Lubatud on ehitada kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m², kõrgus kuni 5 m.
- Abihoone tohib ehitada ainult planeeringus märgitud hoonestusalasse.
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal.
- Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu elamu ehitamise üldnõudeid;
- Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

4.3. Radoon

Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³). Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud nõuete ja soovitustega. Ehitusprojektide koostamisel on kohustuslik teostada radooniuuring.

Radooni hoonesse sattumise vältimine

- Radooniohtlikele aladele rajatavate hoonete asukohas tuleb radoonisisaldus täpsustada mõõtmise teel.
- Piirkondades, kus on radoonisisaldus pinnases kõrge, on ehitustegevus piiratud, sest kasutusele tuleb võtta meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks.
- Valitud ehitusmaterjalide eriaktiivsuse indeks peab vastama ette antud tingimustele.
- Olmeveeks kasutatava vee radoonisisalduse vähendamiseks tuleb projekteerida lisaseadmed olmeveest õhu eemaldamiseks.
- Radooni hoonesse sattumise vältimiseks hoonealusest pinnasest tuleb hoone projekteerimisel silmas pidada järgnevat:
 - 1) Hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke.
 - 2) Radoonitõkke kihti läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad
 - 3) Tuleb ette näha meetmed võimalike pragude (temperatuurikahanemisest tekkida võivad praod jm) tekkimise vältimiseks radoonitõkkes.

Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks kõrge radoonisisaldusega pinnastele:

- Tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja /või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon)

Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu elamu ehitamise üldnõudeid.

4.4. Haljastus ja heakord

Planeeritaval alal paikneb kõrghaljastus maaüksuse idapooles osas olemasoleva majapidamise ja Jüri tee läheduses.

- Elamukrundi iga 300m² kohta näha ette vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6 m;
- Iga likvideeritava puu kohta ette näha asendusistikud;
- Elamukruntide ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga. Hoone ehitusprojekti koostamise käigus määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt piirkonnas levinud kujunduslaadist. Tee poolne piire võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kruntide vaheline piire võib olla võrkpiire või võrkpiire hekiga. Vt täpsemad piirde rajamise tingimused p 4.2.5;
- Kruntide haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.
- Kui prügikonteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus.

4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.
- Jäätmed tuleb üle anda vastavat jäätmekäitleja registreerimistõendit, jäätmeluba või keskkonnakompleksluba omavale isikule. 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.

- Lagedi aleviku elamukruntidel on kohustus liituda Rae valla korraldatud jäätmeveoga. Teenuse saamiseks tuleb sõlmida jäätmeveoteenust pakkuva ettevõttega leping. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs järgides seejuures Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja poolt kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes. Soovituslikud prügikonteinerite asukohad on esitatud joonisel nr 4 „Põhijoonis“.

4.4.2. Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed

Võimalikeks avariilukorrad alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariilukorrad 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 keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal.

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

4.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnamõju objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus keskkonnalubade taotlemiseks.

4.4.4. Põhjavee kaitse

Piirkond on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhisel, vastavalt AS Elveso tehnilistele

tingimustele. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse.

4.4.5. Kasutatavad meetmed, mis välistavad saasteaine sattumise

Pirita jõkke

Kanalisatsiooni lahendus on ühisvõrkude baasil, mis välistab saaste sattumise pinnasesse.

4.5. Kuritegevusriskide vähendamine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

4.6. Teed

4.6.1. Juurdepääs planeeritavale alale.

Jüri teelt (riigimaantee nr 11112 Lagedi- Jüri tee) säilib olemasolev juurdepääs olemasoleva majapidamise teenindamiseks (pos 5). Uutele elamukruntidele (pos 4 ja 6) on planeeritud juurdepääs ühiselt rajatavalt juurdepääsult Jüri tee 18a katastriüksuselt, pos 4 ning 6 kruntidelt. Juurdepääsuteele seatakse juurdepääsuservituut Jüri tee 20 katastriüksusele (planeeringuga kavandatud kruntidele pos 4 ja pos 6) ning Jüri tee 18a kinnistule enne detailplaneeringu kehtestamist. Planeeritav tolmuva kattega juurdepääsutee peab olema rajatud enne esimese ehitusloa taotluse vallavalitsusele esitamist. Maatulundusmaa kruntidele tagatakse juurdepääs Kalmari teelt. Moodustataval krundil pos 2 peab olema tagatud tee avalik kasutus kuni transpordimaa üleandmiseni Vallale.

4.6.2. Piirangud riigimaantee nr 11112 Lagedi- Jüri teel

Lähtuvalt Maanteeameti 28.07.16 kirjast nr 15-2/16-00035/383 külgneb planeeritav ala riigiteega 11112, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2015.a. andmetel 453 a/ööp, kiiruspiirang 40 km/h ning planeeringuala ristumiskohtade nähtavuskolmnurki ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet on käsitletud vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimisnormid“ punkt 5.2.7, lähtetasemel rahuldav. Sellest tulenevalt on planeeringuala teede ristumiskohtades Jüri teega nähtavuskolmnurk 5x80m.

Planeeritaval alal on isetekkeline mahasõit riigiteelt, mida kasutatakse parkimiseks. Nimetatud mahasõit planeeritakse likvideerida.

Iga ristmikule läheneva sõiduki juht peab nägema ristmiku teistelt harudelt lähenevaid sõidukeid õigeaegselt, et oleks võimalik ära hoida kokkupõrget. Põhijoonisel on esitatud nähtavuskolmnurgad, mille määramise aluseks on nähtavuskaugused lõikuvatel teedel. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4m.

Riigitee kaitsevööndi ulatus on Rae valla üldplaneeringust tulenevalt 50 m sõiduraja välimisest servast. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.

Maanteeliiklusest põhjustatud mürataseme piirnormide tagamiseks tuleb hoonete projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed rahvatervise seaduse § 8 lõige 2 punkti 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud müra normtasemed. Hoonete ehitusprojektides leida erinevaid lahendusi müra leviku vähendamiseks (näiteks mitte projekteerida magamistube majade maanteepoolsesse külge, ehitusmaterjalidena kasutada helikindlaid materjale jms).

Tee omanik (Maanteeamet) on teavitanud riigiteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest

põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Planeeringu koosseisus kavandatud riigiteega ristuvad tehnovõrgud peab kavandama kinnisel meetodil.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee tee kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS §70 lõikele 2 ja § 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul.

4.6.3. Parkimine.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on iga elamuühiku kohta kavandatud 2 parkimiskohta omal krundil.

Lähtuvalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ (parkimisnormatiivina 3 kohta väikeelamute alal) näeb planeering ette 3 parkimiskohta igal elamukrundil.

4.7. Tehnovõrgud

4.7.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus

Vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on AS ELVESO 24.01.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 007

Veevarustus. AS ELVESO on nõus lubama Jüri tee 20 maaüksuse detailplaneeringu alale vett koguses kuni 36,0 m³/kuus (1,2 m³/d). Krundil pos 5 on olemas ühisvõrkudega liitumine, planeeritavatel kruntidel pos 4 ja 6 on ühinemispunktid ühisveevärgiga Jüri teel, mis on määratud vastavalt tehniliste tingimuste lisas esitatule.

- Pos 4 kinnistu veevarustuse liitumispunkt on planeeritud Jüri tee 18a kinnistust 1 m kaugusele Jüri tee äärde. Pos 6 liitumispunkt on planeeritud Pos 6 kinnistu piirist 1 m kaugusele Jüri tee äärde.
- Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0bar.

Reovesi. AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 36,0 m³/kuus (1,2 m³/d). Planeeritava ala ühinemispunktid ühiskanalisatsiooniga on Jüri tee ääres. Planeeritav kanalisatsioonitorustik on isevoolne. Ühinemispunkt on määratud vastavalt tehniliste tingimuste lisas esitatule.

- Pos 4 kinnistu reoveekanaliseerimise liitumispunkt (vaatluskaev) on planeeritud Jüri tee 18a kinnistust 1 m kaugusele Jüri tee äärde. Pos 6 liitumispunkt on planeeritud Pos 6 kinnistu piirist 1 m kaugusele Jüri tee äärde.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, tee või üldmaa kinnistule, kuid mitte sõidutee alla. Planeeritud tehnovõrkudele (magistraalorustikuga ühinemispunktist kuni tarbija liitumispunktini) on määratud kaitsevööndi ulatuses servituudiala.

Sademevesi. Kinnistutele sadav katuse vihmavesi, mis kogutakse kokku vihmaveerennide ja torudega, on soovitatav vihmavee püsttorude alla paigaldada infiltratsioonikastid või kogumislehtrid ja kokkuvoolukollektor, mis on juhitud kogumismahutisse, millele on paigaldatud ülevool infiltratsioonikassetti. Vett saaks sellisel juhul kasutada kastmiseks.

Planeeringuala elamukruntide poolne osa on lauge kaldega lõuna poole. Olemasolevad absoluutkõrgused on vahemikus 34,52 – 36,57 m, madalaim punkt on 32,87 m (kraavi põhi krundil pos 5). Sademevesi immutatakse omal krundil. Olemasoleva maapinna tõstmine on lubatud hoonetusala piires. Elamukruntidel on lubatud maapinda tõsta kuni 0,5 m ümbritsevast maapinnast, olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Naaberkinnistutele sademevee juhtimine on keelatud.

Vee- ja kanalisatsioonitorustike vajalik servituudiala on 2+2 m välimise toru teljest.

4.7.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon poolt 20.12.2016.a väljastatud tehnilised tingimused nr 247311.

Jüri tee 20 planeeringu ala kruntide pos 4 ja 6 elektrienergiaga varustamine peakaitsmega a³x16A näha ette ehitatavast 2-kohalisest liitumiskilbist toitega projekteeritavatelt 0,4kV kaabelliinilt. Planeeritava liitumiskilbi asukoht on kruntide ühise juurdesõidu tee läheduses ja 0,4kV elektriliini trass alates olemasolevast 0,4kV õhuliini mastist nr 12 (16) Jüri tee 18a kinnistul.

Kaabelliinide trasside asukoht on määratud tee äärde katteta teesale. Liitumiskilpidele peab olema tagatud juurdepääs. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Kaabelliinide ja liitumiskilpide täpsed asukohad määratakse hoonete tööprojektiis.

4.7.3. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS 21.02.2017 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 28041683.

Jüri tee 37 kinnistu juures asuvast kaablijaotuskapist LAG120 planeeritakse maakaablitrass Jüri tee 20 kinnistule planeeritavatele elamutele.

Detailplaneeringus on reserveeritud maa-ala planeeritavatele elamutele sidekanalisatsioonitrassi ehituseks.

Tööprojekti koostamisel võtta tehnilised tingimused planeeringualale sidekanalisatsiooni projekteerimiseks.

4.7.4. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid oleksid elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

Elamualal on lubatud vaid maa-alused tehnovõrgud. Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel metodil.

4.7.5. Tuleohutuse tagamine

Planeeritavate hoonete tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri määrusest nr 54, „*Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded*“. Tule levik ühelt ehitistelt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8 m. Tuletõrjevesi tagatakse Jüri teel, detailplaneeringu ala läheduses

olevast hüdrandist. Lähtuvalt EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehituse tuleohutus: Tuletõrje veevarustus nõuetest, tagab AS Elveso hüdrantidele tootlikkuse 10 l/s kolme tunni jooksul.

4.8. Servituudid

Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev kinnisasi/krunt, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Jüri tee 18a katastriüksus 65301:003:0480	Jüri tee 20 katastriüksus 65301:003:0125 (planeeritavad krundid pos 4 ja pos 6)	Reaalservituut	Reaalservituudi seadmise lepingus tuleb võimalikult täpselt määrata, mis õiguse servituut annab ja millisel kinnistu osal reaalservituudist tulenevat õigust teostada saab. Ehk teeservituudi korral, kus asub see ala, mida mööda saab valitseva kinnistu omanik sõita, milliste sõidukitega ja mis ajal seda teha võib.
Jüri tee 20 katastriüksus 65301:003:0125 (planeeritav krunt pos 4)	Jüri tee 20 katastriüksus 65301:003:0125 (planeeritav krunt pos 6) ning Jüri tee 18a katastriüksus 65301:003: 0480	Reaalservituut	Juurdepääsuservituudi seadmiseks
Jüri tee 20 katastriüksus 65301:003:0125 (planeeritav krunt pos 6)	Jüri tee 20 katastriüksus 65301:003:0125 (planeeritav krunt pos 4) ning Jüri tee 18a katastriüksus 65301:003:0480	Reaalservituut	Juurdepääsuservituudi seadmiseks
Jüri tee 18a katastriüksus 65301:003:0480	AS ELVESO	Isiklik kasutusõigus	Vee- ja kanalisatsioonitorustike servituudiala
Jüri tee 18a katastriüksus 65301:003:0480	Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.

4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- Huvitatud isik moodustab detailplaneeringus ettenähtud krundid, sh avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistu;
- Jüri tee 20 planeeringuga kavandatud kruntidele (pos 4 ja pos 6) ning Jüri tee 18a kinnistule juurdepääsuservituutide seadmine;
- huvitatud isik annab transpordimaa kinnistu (pos 2) Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistute moodustamisest;
- huvitatud isik tagab moodustatval transpordimaal (pos 2) asuva tee avaliku kasutuse kuni transpordimaa üleandmiseni Vallale;
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik riigitee kaitsevööndisse rajatavad projektid tuleb eelnevalt kooskõlastada Maanteeametiga.
- hoonete ehituslubade väljastamine;
- hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks on kinnistu piires olevate võrkude, teede ja haljastuse väljaehitamine.

Koostasid: Arhitektid Janika Jürgenson

Lea Teeääre