

SELETUSKIRI

1. Koostamise alused

- Rae vallavolikogu korraldus nr. 562 21.juuli 2010.a detailplaneeringu algatamine ja lähtetingimuste kinnitamine
- Detailplaneeringu koostamise leping
- Huvitatud isiku avaldus
- Teised kehtivad õigusaktid: Planeerimisseadus, Looduskaitseadus, Veeseadus, Asjaõigusseadus, Teeseadus, Metsaseadus, Vabariigi Valitsuse määrus „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”

2. Lähtematerjalid

- Rae valla kehtiv üldplaneering
- Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade kehtiv üldplaneering
- Rae valla ehitusmäärus
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava
- Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

3. Tehtud uuringud

- Geodeetiline alusplaan, koostaja Velto Kinnisvara OÜ, mõõdistatud jaanuaris 2011.

4. Eesmärk

Käesolev detailplaneeringu eesmärgiks on Rae vallas, Jüri alevikus 2 maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu – Sarapiku I ja II jagamine 4-ks elamumaa sihtotstarbeliseks, 1-ks ärimaa sihtotstarbeliseks krundiks olemasoleva söögikoha jaoks ja 2-ks maatulundusmaa sihtotstarbeliseks krundiks osaliselt 22kW tuulegeneraatorite paigaldamiseks Tallinna ringtee poolsele alale, elamumaa ja ärimaa kruntidele ehitus- ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude, tehnovõrkudega varustatuse ja haljastuse lahendamine.

Planeeritav ala hõlmab kokku ca 18,62 ha. Kinnistute praegune sihtotstarve on maatulundusmaa. Rae valla üldplaneeringu järgselt on osaliselt (ca 2/3 osas) tegemist rohevõrgustiku alaga ning perspektiivse kaitsehaljastusega Tallinna Ringtee ääres.

Kinnistu praegune sihtotstarve on maatulundusmaa. Kehtiva üldplaneeringu järgi ja on tegemist osaliselt elamumaaga, osaliselt tootmisettevõtete ja ladude maaga, osaliselt puhkepiirkonnaga. Kehtiva Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu järgi on tegemist haljasmaaga (parkmetsa maa-ala, kaitsehaljastuse maa-ala ja rohevõrgustiku tuumala).

5. Olemasolev olukord

Planeeritava alal olevad kinnistud	- Tuule tn 7 (end. Sarapiku II) kinnistu (65301:003:1102), 12,64ha, maatulundusmaa -100%; - Sarapiku I kinnistu (65301:003:0005), 6,09ha, maatulundusmaa 100%
Planeeritavale alale juurdepääs	Riigimaanteelt 11303 Jüri-Aruküla tee (65301:003:0260) ja Tuule tn (Jüri alevik) kaudu
Planeeritav ala piirneb	- Riigimaanteelt 11303 Jüri-Aruküla tee (65301:003:0260), Transpordimaa 100% - Jüri Alajaama kinnistu (65301:003:0150), Tootmismaa 100% - Jüri alevik - Aruküla tee 24 (65301:003:0436), Maatulundusmaa 100% - Uus-Ringi tee 1 kinnistu (65301:003:0978), Tootmismaa 100% - Uus-Ringi tee (65301:003:0977), Transpordimaa 100% - Uus-Ringi tee 2 (65301:003:0979), Maatulundusmaa 100% 11 Tallinna Ringtee (65301:003:0292) Transpordimaa 100% - Heinamaaotse kinnistu (65301:003:0267) Maatulundusmaa 100% - Tuule tn 8 kinnistu (65301:003:1104) Maatulundusmaa 100% - Tuule tn L2 (65301:003:1103), Transpordimaa 100% - Tuule tn, Jüri alevik
Geodeesia	Topo-geodeetiline plaan, M 1:500, 2011.a. koordinaadid L-Est'97, kõrgused Balti süsteemis, maapinna reljeef -tasane, absoluutsed kõrgused vahemikus 46,23 – 51,99 Pinnas on kõrgem Aruküla tee ääres, madalam Tallinna ringtee ääres
Planeeritava alal olevad hooned	Tuule tn 7 Õigusliku alusega püstitatud toitlustushoone ehitusaluse pinnaga 265,6m ² , 2 elamut ehitusaluste pindadega 222m ² ja 241m ² , laut ehitusaluse pinnaga 396m ² , saun ehitusaluse pinnaga 41m ² ning õigusliku aluseta püstitatud

	elamu ehitusaluse pinnaga 223m ² Sarapiku I kinnistu on hoonestamata
Planeeritaval alal olevad teed	Hoonete vahel kulgev tee
Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud	Kõrge-, kesk- ja madalpingeliinid, Vee- ja kanalisatsioonitorustikud
Rohelised alad, keskkonnakaitse	Tuule tn 7 kinnistu kuivendamiseks on rajatud kraavide süsteem, Tallinna Ringtee poolne ala kinnistul on kaetud metsaga. Hoonete ümbrusesse istutatud puid ja põõsaid. Sarapiku I kinnistul paikneb maaparandusdrenaaž ning kinnistu lõunasosas kuivenduskraav. Kõrghaljastust paikneb kinnistu lõunaosas kraavi ümbruses. Kinnistu on peamiselt põllumaa, kinnistule on istutatud tammeistikuid.
Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised	Alal paikneb 3 arheoloogiamälestist: Tuule tn 7 kinnistul ohvrikivi nr 18902 ja kultusekivi nr 18895; Sarapiku I kinnistu läänenurgas paikneb osaliselt asulakoht "Terikualune" nr 18786.
Kitsendused ja maakasutuspiirangud	• Riigimaantee T-11 Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd 300m • Riigimaantee 11303 Jüri-Aruküla maantee sanitaarkaitsevöönd 300m • Asulakoht „Terikualune“ kaitsevöönd 50m • Kinnismälestise ohvrikivi nr. 18902 kaitsevöönd 50m • Kinnismälestise ohvrikivi nr. 18895 kaitsevöönd 50m • Geodeetilise märgi 225250 kaitsevöönd 3m • Geodeetilise märgi 22525 kaitsevöönd 3m • Elektriõhuliini kuni 20 kV (keskpingeliin) kaitsevöönd 10m • Elektri õhuliini alla 1kV kaitsevöönd 2m

6. Planeeringuga kavandatav

6.1. Planeeringu põhimõtted

Kontaktvööndist

Planeeritav ala piirneb loodest Tallinna Ringteega ja lõunast Jüri-Aruküla maanteega. Planeeringuala külgneb kagus, Aruküla tee ääres paikneva kompaktse eramualaga.

Kirdes on valla üldplaneeringu järgi kavandatud rohevõrgustiku ala ja perspektiivne kaitsehaljastuse ala (mitmehektarilised maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud). Planeeritava ala edela-lääne küljel on detailplaneerimisel Uus-Ringi tee 2 kinnistu (Jüri aleviku Uus-Ringi tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering) ja lähiala (maatulundusmaa sihtotstarbega maa), Terikualuse tehnotark (ärimaa sihtotstarbega maa) ja Jüri veetorni tehnotark. Sarapiku I kinnistu edelanurka on planeeritud avaliku kasutusega läbiv tee Teriku tehnotarki planeeringualale.

Ligi 2/3 planeeritava ala pinnast hõlmab metsamaa ja looduslik rohumaa, vähemal määral on muud maad, õuemaad ja veealust maad. Ala on tasane, ühtlase langusega põhja suunas, kõrguste vahe on ca 3,5m. Kõrgeim koht on Aruküla mnt ääres. Pinnas on madalamates kohtades kohati niiske ja allikaline. Pinnasevete ärajuhtimiseks on rajatud kraavide ja drenaažisüsteem.

Keskkonna seisundit võib lugeda heaks. Ligi pool alast on metsane. Maanteede läheduse tõttu võib esineda kõrgemat mürataset.

Planeeritavat ala teenindavad infrastruktuurid - kool, kauplused jm. paiknevad Jüri alevikus. Vahetus läheduses Aruküla tee ääres paikneb kaubanduskeskus, samuti paikneb Aruküla tee ääres bussipeatus. Sarapiku I kinnistut läbib keskpinge elektriliin, Sarapiku II läbivad 2 madalpinge elektriliini ning paikneb 2 alajaama ning vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Kinnistul paikneb puurkaev. Ala läbib pinnasetee. Läbi kinnistute teistele kinnistutele juurdepääsu ei toimu.

Vastavus üldplaneeringule

Käesoleva planeeringuga ette nähtud kinnistu jagamine 4-ks elamumaa ja 1-ks ärimaa krundiks ning maatulundusmaadeks vastab kehtivale üldplaneeringule ning kehtivale Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering üldplaneeringule.

Detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev ka rohevõrgustiku osas (1 elamumaa ja 1 liiklusmaa krunt), sest vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg 7 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on: 1) vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Kuna detailplaneeringuga ei ole ette nähtud olemasoleva maatulundusmaa ulatuslik muutmine, ei saa detailplaneeringut lugeda üldplaneeringut muutvaks.

Tallinna ringtee ääres säilitatakse kaitsehaljastus ning luuakse tingimused rohevõrgustiku toimimiseks. Naaberkinnistutel välja kujunenud väikeelamu piirkond, kus kruntide suurus varieeruvad 1500-5400m², keskmine krundi suurus on 2000-2500m². Aruküla tee ääres leidub tootmis- ja teenindusettevõtted, välja on ehitatud olulised infrastruktuurid. Seetõttu on põhjendatud käesoleva planeeringuga tehtud ettepanek jagada kinnistu osaliselt üksikelamu-, ärimaa ja maatulundusmaa kruntideks.

6.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid

Kruntide ehitusõigus ja servituutide vajadused on toodud tabelis “Kruntide ehitusõigus” ja joonisel 3.

Kruntide ehitusõigus

Krundi nr ja aadress	Krundi planeeritud suurus	Ehitusalune pind	Hoonete maks. korruselisus	Hoonete maks. kõrgus	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve (vastavalt katastriüksuse liigile)	Suletud brutopind sihtotstarvete kaupa
1. Tuule tn 7	5678 m ²	700 m ² Sh. elamu 250 m ²	2	8	3, sh. 1 elamu	EE 100 %	1000
2. Sarapiku tn 1	5499 m ²	310 m ² , sh. elamu 250 m ² , abihoone 60 m ²	2	8	3, sh. 1 elamu	EE 100 %	500
3. Sarapiku tn 2	3041 m ²	310 m ² , sh. elamu 250 m ² , abihoone 60 m ²	2	8	3, sh. 1 elamu	EE 100 %	500
4. Sarapiku tn 3	5000 m ²	310 m ² , sh. elamu 250 m ² , abihoone 60 m ²	2	8	3, sh. 1 elamu	EE 100 %	500
5. Aruküla tee 26	961 m ²	300 m ²	2	8	1	Ä 100 %	600
6. Sarapiku II	102762 m ²	-	-	-	-	M 100 %	-
7. Sarapiku I	59146 m ²	-	-	-	-	M 100 %	-
8. Uus-Ringi tee L1	2245 m ²	-	-	-	-	L 100 %	-
9. Settebasseini	2968 m ²	-	-	-	-	L 100 %	-

Kinnistule on kavandatud 4 üksikelamumaa krunti suurusega ca 3000-6000m², 1 ärimaa krunt, 2 maatulundusmaa krunti ning 2 liiklusmaa krunti. Liiklusmaa krunt on ette nähtud Uus-Ringi tee pikenduseks, mis on perspektiivis ette nähtud ühendama olemasolevat Uus-Ringi teed Aruküla teega. Teine liiklusmaa krunt on rajatava Tallinna Ringteed teenindava settebasseini tarvis.

Arhitektuurinõuded

Hoonete välisviimistlus	Elamu ja abihoone Hoonete domineeriva välisviimistlusmaterjalina on ette nähtud kasutada puitlaudist, krohvi, tellist, looduskivi. Ühel hoonel kasutada kuni 2 erinevat materjali. Hoonete välisviimistluses peavad domineerima looduslikud, heledad, pastelsed toonid, katusekate tume. Keelatud on rõhutatult argessiivsed ja pretensioonikad vormid ja materjalid, freespalk, samuti imiteerivad materjalid. Elamu, abihoone ja piire ühel krundil peavad moodutama tervikliku grupi. Ärihoone Olemasolev Hoone laiendamisel või ümberehitamisel tänavapoolne fassaad planeerida liigendatud ning esinduslik. Hoone tänavapoolsesse ossa paigutada müügisaalid jm ruumid, mis võimaldavad fassaadi liigendamist ja esinduslikumat käsitlust. Majandus- ja laoruumid paigutada krundi tagaosasse.
Harja suund	Tuule tn 7 Vaba Sarapiku tn 1 Vaba Sarapiku tn 2 Vaba Sarapiku tn 3 Vaba Aruküla tee 26 Risti või paralleelne Aruküla teega
Katuse kalle ja harja tüüp	Tuule tn 7 15-45° kraadine viilkatus, kaldkatus, kelpkatus. Sarapiku tn 1 15-45° kraadine viilkatus, kaldkatus, kelpkatus. Sarapiku tn 2 Elamu: 35-45° kraadine viilkatus Abihoone: 15-45° kraadine viilkatus Sarapiku tn 3 35-45° kraadine viilkatus, kaldkatus, kelpkatus. Aruküla tee 26 Lame- või kuni 15° kraadine viilkatus, kelpkatus, kaldkatus.
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	Elamu 8m, Abihoone kuni 5,0m, soklijoone kõrgus 0,3 – 0,45 m maapinnast Ärihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	Elamu - 2 Abihoone - 1 Ärihoone 2
Krundi piirded	Elamukrundid

	Tänaava ääres läbipaistev puitlattidest või -lippidest aed max kõrgusega 1,5 m. Aia soklijoone kõrgus maapinnast on 0,3-0,5m. Kruuntide vahelise piirdena võib kasutada võrkaeda Ärihoone Läbipaistev metall- või võrkaed max kõrgusega 2 m.
--	--

Hoonete välimus peab olema kaasaegne, visuaalselt nauditav ja liigendatud. Detailplaneeringu joonisel on näidatud soovitatav ehitatavate hoonete paiknemine krundil, juurdepääsud hoonetele ja parkimisvõimalus.

Ehitiste vahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi 27. oktoobri 2004.a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded."

6.3 Haljastus, keskkonnakaitse, muinsuskaitse

Haljastus

Kruuntidele jääv mets säilitatakse maksimaalselt looduslikuna. Tagada tuleb rohevõrgustiku toimimine. Elamute ümbrusesse on ette nähtud istutada täiendavat kõrghaljastust: krundi iga 300m² kohta on ette nähtud istutada 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m ning krundi pinnast 40% peab moodustama haljasala.

Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisel kasutatakse ära olemasolevat pinnareljeefi. Täitmisel ei tohi takistada kõrgemalt madalamale voolavat sademevett. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projektiga. Olemasolevat maapinda võib tõsta max 0,5m. Teed ja platsid kaetakse graniitkillustikuga või tänavakiviga. Hoovis rajatakse teedest ja platsidest vabale alale muru, sademeveed hajutatakse haljasaladele ja juhitakse olmasolevatesse kraavidesse ja drenaaživõrku vastavalt ÜVK arengukava kuivendus- ja sajuvee eesvoolude plaanile.

Keskkonnakaitse

Detailplaneeringuga elluviimisega kaasnevad tegevused keskkonnatingimusi eeldatavalt oluliselt ei mõjuta. Rae Vallavalitsuse korraldusega 21.07.2010 korraldusega nr 571 ei algatatud KSH-d.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- kinnipidamine seadusjärgsetest kaitsevöönditest
- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingu sõlmimine vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale;
- uue haljastuse rajamine kruntidel;

Tervisekaitse

Riigimaantee kaitsevööndis paiknevate kruntide hoonestamisel tuleb rakendada vajadusel liiklusrumade kahjulikku mõju vähendavaid meetmeid. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada Sotsiaalministri 4.04.2002 määrust nr. 42 „Müra

normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõuetega ning tagada siseruumides normeeritud müratase mitte üle 40dB. Planeeritavas elamus rakendada elamus normeeritud müratasemete tagamiseks EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ toodud nõudeid ja magamisruume ning muid vaikustnõudvaid ruume mitte planeerida elamu maanteepoolsetesse külgedesse

Maanteede sanitaarkaitsealas võetakse tarvitusele abinõud teeliiklusest tulenevate negatiivsete mõjude leevendamiseks. Puurkaevu sanitaarkaitsealasse ei ole lubatud rajada ehitisi ega reovee kanalisatsiooni rajatisi.

Sarapiku I kinnistule paigaldatavad tuulegeneraatorid on ette nähtud valida tiheda asustusega aladel kasutamiseks ettenähtud müravabade tüüpide hulgast (näiteks Ropatec). Enne tuulikute paigaldust tuleb teostada mürahindamine ja modelleerida müra levik.

Muinsuskaitse

Alal paikneb 3 arheoloogiamälestist kaitsevööndiga 50m

Tuule tn 7 kinnistul paiknevad ohvrikivi nr 18902 ja kultusekivi nr 18895;

Sarapiku I kinnistu läänenurgas paikneb osaliselt asulakoht "Terikualune" nr 18786.

Kinnismälestise kaitsevööndi moodustab 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti (Muinsuskaitseseadus § 25 lg 3). Kaitsevööndi ülesanded on tagada kinnismälestise vaadeldavus ja kinnismälestise ning seda ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis.

Arheoloogiamälestistel ja nende kaitsevööndis kehtivad kitsendused (väljavõte Muinsuskaitseseadusest § 24-25)

Muinsuskaitseameti kirjaliku loata on kinnismälestisel keelatud: ehitamine; kinnistute piiride muutmine; maakasutuse sihtotstarbe muutmine; haljastus-, raie-, kaeve- ja maaparandustööd; mullatööd ja maaharimine; teede, trasside ja võrkude rajamine.

Muinsuskaitseameti kirjaliku loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud: ehitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd ning maaparandustööd; kinnismälestise vaadeldavuse sulgemine.

6.4 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs elamumaa kruntidele toimub Tuule tn kaudu ja Sarapiku II (pos nr 6) krundilerajatava juurdepääsutee kaudu (Sarapiku tn). Tee on kavandatud kõvakattega. Nimetatud tee jääb erateeks. Ärimaale juurdepääs toimub Aruküla teelt ja rajatava juurdepääsutee kaudu.

Sarapiku I kinnistust eraldatakse teemaakrunt, mis on ette nähtud pikendama Uus-Ringi teed. Nimetatud teemaa krunt on ette nähtud üle anda Rae valla omandisse.

Parkimine lahendatakse kinnistutel. Parkimiskohtade arv on määratud lähtudes Standardist EVS 843:2003. Planeeritava ala asub äärelinnas: Vastavalt sellele on

parkimiskohad arvestatud restorani või kohviku normatiividest lähtudes 1 koht 150m² suletud brutopinna kohta.

Parkimisarvutus

Krundi nr ja aadress	Sihtotstarve	Normatiiv	Suletud brutopind	Parkimis-kohti
1. Tuule tn 7	EE	2	x	2
2. Sarapiku tn 1	EE	2	x	2
3. Sarapiku tn 2	EE	2	x	2
4. Sarapiku tn 3	EE	2	x	2
5. Aruküla tee 26	Ä	1 koht 100m ² brutopinna kohta	600	6
Kokku				14

6.5 Tehnovõrgud

6.5.1 Veevarustus

Planeeritavad krundid ühendatakse ühisveevärki ja varustatakse veega vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele.

6.5.2 Majandus- heitvee kanalisatsioon

Reovete kanaliseerimiseks ühendatakse krundid ühiskanalisatsiooni võrku vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele.

6.5.3 Sademevee kanalisatsioon

Ala läbivad sademevee süsteemi eesvoolu kraavid. Sarapiku I kinnistul paikneb drenaažisüsteem. Olemasolev kuivenduskraavide ja drenaaživõrk säilitatakse. Sademeveed immutatakse kruntide piires haljasalale ning juhitakse olemasolevasse kraavide süsteemi.

6.5.4 Elektrivarustus

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks Eesti Energia AS-i Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna Tehnilised Tingimused nr. 160198, 07.04.2009.

Planeeritav alal asub 4 ühepereelamut. Arvestusliku elektrikoormuse määramisel on aluseks võetud elamute taotletud peakaitsmete suurus 4(3x25)A. Võttes arvesse koormuste üheaegsust, planeeritud ala tarbijate arvutuslik võimsus on 60kW.

Vastavalt tehnilistele tingimustele varustatakse planeeritav ala elektrienergiaga detailplaneeringu alal paiknevatest "Põik" ja "Maneeži" alajaamast. Selleks ehitatakse alajaamast maakaabliga haruliin kuni planeeritud kruntideni. Liitumiskilp kruntidele paigaldatakse kinnistute piiri juurde. Liitumiskilbist paigaldab tarbija oma vajadustele vastava kaabli.

Liinide trassid on näidatud põhijoonisel. Liini ristlõiked määratakse tööjooniste staadiumis.

Sarapiku I kinnistule on ette nähtud paigaldada 2 vertikaalse rootoriga müravaba tuulegeneraatorit võimsusega 22 kW (tüüp - Ropatec Windrotor).

6.5.5 Sidevarustus

Vastavalt Elion Ettevõtte AS-i poolt välja antud tehnilistest tingimustest nr. 9893970 on Sarapiku II maaüksusel asuvasse olemasolevasse elamusse on Jüri alevikus Tuule põik 2 juures asuvast jaotuskapist JRI 126 paigaldatud maakaabel VMOHBU 3X2. Samast jaotuskapist on paigaldatud kaabel Aruküla tee ääres asuvasse kohvikusse Sarapiku II kinnistul. Kruuntidele 3 ja 1 on planeeritud kaablijaotuskapist JRI 126 maakaablitrassid.

6.5.6 Küte

Elamute küte rajatavatel kinnistutel on võimalik lahendada autonoomse keskküttega ja osaliselt elektriküttega. Masuudi ja kivisöe kasutamine kütteinena pole lubatud.

6.6 Tuleohutus

Kavandatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP3. Hoonete tulepüsivuskujade ja kõrguste projekteerimisel on aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr. 315, 2004.a. Tuletõrjevesi saadakse Aruküla teel asuvast hüdrantist, mis asub 400m kaugusel ja tuletõrje veehoidlast, mis asub 40m kaugusel. Päästeautode juurdepääs hoonetele ja ümberpööramine on tagatud.

6.7 Piirangud

Seadusjärgsed kitsendused

Isiklik kasutusõigus seatakse kruntidele nr. 1, 2 ja 4 läbiva olemasoleva sidekaabli võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses. Sotsiaalmaa krundile (nr. 4) seatakse kogu ulatuses isiklik kasutusõigus Rae Valla kasuks ning olemasolevale sidekaablile võrguvaldaja kasuks. Liiklusmaa krundile (nr. 3) seatakse isiklik kasutusõigus rajatavate vee- ja kanalisatsioonitorustike, sidekanalisatsiooni ja elektrikaabli võrguvaldajate kasuks nende kaitsevööndite ulatuses.

6.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Et tagada elanikele turvaline elukeskkond on kuriteo riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatud vastavalt EVS 809-1:2002 .

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et arvestatud on erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- tänavate valgustatus;
- valdusele sissepääsu piiramine;

- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud);
- üldkasutatavate alade korrashoid

6.9 Planeeringu realiseerimise võimalused.

Peale käesoleva planeeringu kehtestamist teostatakse planeering vastavalt järgmisele kavale:

- 1) planeeringuala kruntimine vastavalt detailplaneeringule;
- 2) juurdepääsutee projekteerimine ja ehitamine vastavalt detailplaneeringule;
- 3) elektrivõrkude projekteerimine ja ehitamine vastavalt detailplaneeringule;
- 4) veevarustustrasside, kanalisatsioonisüsteemide ja -trasside rajamine vastavalt detailplaneeringule;
- 5) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine elamute ja abihoonete rajamiseks vastavalt detailplaneeringule;
- 6) hoonete ehitamine vastavalt detailplaneeringule.

Tänavate, koos kõige tänavaruumi kuuluvaga (sõiduteed, kergliiklusteed, küvetid, krundile juurdepääs kuni planeeritava krundi piirini, tänavaruumi jääv välisvalgustus ja haljasriba) väljaehitamise kohustus on arendajal, juhul kui arendaja ja kohalik omavalitsus ei lepi kokku teisiti. Ühendused tehnovõrkudega rajab piirkonna arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdav ettevõttega.

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja. Lisaks realiseerib krundi omanik või volitatud esindaja vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega. Planeeritud kruntidega seotud infrastruktuuri (haljastuse, tehnovõrgud krundi piires) realiseerib krundi omanik.

6.10 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Koostas

arh. Ene Priimets