

JÜRI ALEVIKU UJULA TN 1 KINNISTU DETAILPLANEERING

RAE VALD

TELLIJA:	Rae Vallavalitsus
HUVITATUD ISIK:	Maire Jakobson Ujula 1, Vaskjala küla, Rae vald Tel: 5035728 mairejak@hotmail.ee Tajo Erm Aruküla tee 1-24, Jüri alevik, Rae vald Tel: 56956920
PROJEKT :	Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood. 11213515) MTR reg. Nr. EEP000601 Tartu mnt. 74, Tallinn, 10144 Tel. 60 700 35 / Fax. 60 700 36
ARHITEKT:	Kristiina Kokk kristiina@opt.ee
ARHITEKT-TEHNIK:	Liisi Soomann liisi@opt.ee
PROJEKTIJUHT:	Anneli Eldermann anneli@opt.ee gsm 55 661 418

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu koostamise leping nr. 6-14/08/73
2. Rae Vallavalitsuse korraldus 17.07.2008 nr 906 DP algatamiseks
3. Rae Vallavalitsuse lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks

II SELETUSKIRI

1	SISSEJUHATUS.....	4
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
3	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID	4
4	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	4
5	VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	4
6	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	5
7	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
7.1	ÜLDANDMED	5
7.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	5
7.3	KÜLGNEVAD KINNISTUD	5
7.4	HOONED JA RAJATISED.....	6
7.5	TEHNOVARUSTUS	6
7.6	HALJASTUS	7
7.7	KEHTIVAD KITSENDUSED.....	7
7.8	PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	7
8	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	8
8.1	PLANEERINGULAHENDUS.....	8
8.2	HOONESTUSTINGIMUSED.....	9
8.3	ARHITEKTUURINÕUDED	10
9	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....	10
10	HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE.....	11
11	JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE.....	11
12	MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS.....	12
13	MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS.....	13
14	VERTIKAALPLANEERIMINE	13
15	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	13
15.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	13
15.2	ELEKTRIVARUSTUS.....	14
15.3	SIDEVARUSTUS	14
16	PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	15

III LISAD

1. Väljavõte Tallinna Linnakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 266802 (Elamumaa, Rae vald, Vaskjala küla, Ujula tn 1)
2. Maa-ameti väljavõte kat. nr. 65301:003:1014 (2 lehel)
3. Maa-ameti väljavõte kat. nr. 65301:003:1015 (2 lehel)
4. Maanteeameti põhimõtteline nõusolek detailplaneeringu eskiislahendusele.

IV TEHNILISED TINGIMUSED

1. AS Elveso 11.08.2008 nr 572
2. Rae valla ÜVK arengukava väljavõte
3. Elion Ettevõtted Aktsiaselts 30.05.2008 nr 8403798
4. OÜ Jaotusvõrgu Tallinna-Harju regioon nr 145493

V JOONISED

- | | |
|----------|---|
| AS-01 | Situatsiooniskeem |
| AS-02-1 | Üldplaneeringute väljavõtted, Rae valla üldplaneeringud |
| AS-02 -2 | Üldplaneeringute väljavõtted, Jüri alevi üldplaneering |
| AS-03 | Kontaktvööndi skeem |
| AS-04 | Tugiplaan |
| AS-05 | Põhijoonis |
| AS-06 | Tehnovõrkude koondplaan |
| AS-07 | Tänavalaad |

VI KOOSKÕLASTUSED

Vaata kooskõlastuste koondtabel

II SELETUSKIRI

1 SISSEJUHATUS

Käesoleva planeeringu on tellinud Maire Jakobson. Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette Ujula tn 1 kinnistu jagamine kolmeks elamumaa ning üheks sotsiaalmaa krundiks ning moodustatavatele kruntidele hoonestusõiguse seadmine kuni kahekorruselise üksikelmute ehitamiseks. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimiseseadus
- Rae Valla üldplaneering (kehtestatud 1993)
- Rae Valla menetletav üldplaneering
- Jüri aleviku üldplaneering (kehtestatud 1982) ja üldplaneeringu korrektuur (kehtestatud 1992)
- Jüri aleviku ja sellega piirnevate Vaskjala, Karla ja Aaviku külaosade üldplaneering (menetlemisel)
- Katastriüksuse plaan
- Jüri-Aruküla T-11202 Jüri (km 0,1) - Pajupea (km 5,1) maantee rekonstrueerimise projekt.
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

- Rae vallavalitsuse poolt 17.07.2008 korraldusega nr 906 väljastatud lähtetingimused
- Tehnilised tingimused
 - Aktsiaselts Elveso 11.08.2008 nr 572
 - Rae valla ÜVK arengukava väljavõte
 - Elion Ettevõtte Aktsiaselts 30.05.2008 nr 8403798
 - Osaühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond 15.05.2008 nr 145493

4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Planeeritava maa-ala geodeetilised mõõdistused (Hedolink, 29.10.2008)

5 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGUTELE

Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on kinnistu määratud elamumaaks. Menetletava Rae valla üldplaneeringu ja Jüri aleviku üldplaneeringu kohaselt on ala määratud elamumaaks ja Pirita-Ülemiste kanali ääres moodustatakse haljasala. Detailplaneeringuga jagatakse kinnistu kolmeks elamumaa krundiks, mille sihtotstarvet ei muudeta ning Pirita-Ülemiste kanali äärde moodustatakse sotsiaalmaa krunt. Detailplaneeringu lahendus on vastavuses üldplaneeringute lahendusega.

6 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- olemasoleva Ujula tn 1 kinnistu jagamine neljaks krundiks, kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning üheks sotsiaalmaja krundiks.
- moodustatavatele kruntidele hoonestusõiguse seadmine uute kahekorruseliste ühepereelamute ehitamiseks
- Pirita-Ülemiste kanali äärde haljasvööndi rajamine
- arhitektuursete tingimuste määramine
- servituutide vajaduse ja piirangute määramine
- juurdepääsude (liikluskorralduse), parkimise, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendamine
- kruntide tehnovarustuse lahendamine.

7 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

7.1 ÜLDANDMED

Ujula tn 1 kinnistu (katastri nr. 65301:003:1014) asub Harju maakonnas, Rae vallas, Vaskjala külas, Jüri-Aruküla maantee ja Ujula tänava ristil. Kinnistu suurus on 5111 m², sh. ehitiste alune maa 107 m²; haritav maa 1107 m²; looduslik rohumaa 1491 m²; õuema 421 m²; muu maa 2092 m²; veealune maa 316 m².

Kinnistu eelisteks on hea ligipääs, Rae valla keskuse Jüri lähedus, Tallinna lähedus looduslik roheline ümbruskond.

7.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine kinnistu:

Aadress	Pindala m ²	Kin. nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Ujula tn 1	5111	2656802	65301:003:1014	Elamumaa	Tajo Erm (isik.kood 38008112730) 1/2 kaasomandist Maire Jakobson (isik.kood 45709050278) 1/2 kaasomandist

7.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Riigimaantee T-11303 Jüri-Aruküla/Vaskjala küla, Pajupea küla	15,63 ha	65301:003:0260	Transpordimaa
Jüri-Aruküla kergliiklustee L 7	153 m ²	65301:003:1015	Transpordimaa

Ujula tn 2	2583 m ²	65301:003:1016	Elamumaa
Ujula tn 3	4257 m ²	65301:003:1870	Elamumaa
Järve	4188 m ²	65301:003:0570	Elamumaa
Pirita-Ülemiste kanal	12992 m ²	65301:003:0038	Veekogude maa

7.4 HOONED JA RAJATISED

Kinnistul asub Ehitusregistri andmetel 1-korruseline 80m² ehitusaluse pinnaga elamu, 1-korruseline 25m² ehitusaluse pinnaga garaaž ning 1-korruseline 45 m² ehitusaluse pinnaga kuur. Lisaks registreeritud elamule ja abihoonetele on Rae vallavalitsuse poolt 08.05.2008a. väljastatud ehitusluba nr 3303E ~130 m² suuruse hoone ehitamiseks

Kinnistu piirile piirdeaeda rajatud ei ole, kuid kinnistul asuvad hooned on ümbritsetud piirdeaia. Kasutatud on tänavate ääres tihedat puitlippaeda ning krundi haljasala on piiratud metallpostidel võrkaia.



Olemasolevad hooned ja maantee poolne piirdeaed

7.5 TEHNOVARUSTUS

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega osaliselt varustatud piirkonnas. Ujula tänava ääres on olemas sidekaabel ja madalpinge elektriliinid. Olemasolevate hoonete veega varustamine toimub kinnistul asuva puurkaevu abil ning reoveed kogutakse kinnistul asuvasse kogumismahutitesse. Kinnistu lõunapoolsel piiril asub kuivenduskraav.

7.6 HALJASTUS

Krundil on arvukalt kõrghaljastust. Kinnistu Jüri-Aruküla maantee poolse piiriga paralleelselt kulgeb korrapärane kaskede rivi. Kanali poole liikudes on maantee äärne ala kaetud tiheda leppade riviga. Leppade taha on istutatud noor kuusehekk. Aiaga piiratud alale jääb arvukalt erinevaid viljapuid. Kinnistul paikneb hajutatult erinevaid okas ja lehtpuid.



Vaade Ujula tänava ristmikult Jüri-Aruküla maanteele

7.7 KEHTIVAD KITSENDUSED

Planeeringuala piirangud:

- Jüri-Aruküla maantee teekaitsevöönd 50 m ja sanitaarkaitsevöönd 60 m.
- Pirita-Ülemiste kanali ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m.
- Pirita-Ülemiste kanal kuulub Maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi kaldast 200 m ulatuses rohevööndi koosseisu.

Arheoloogilisi ja ajalooliseid mälestisi planeeritaval alal ei asu.

7.8 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav maaüksus piirneb põhja küljelt Jüri-Aruküla maanteega, mis on äsja renoveeritud ja laiendatud, edela piirile jääb Ujula tänav ning lääne suunda Pirita-Ülemiste kanal.

Planeeringuala eeliseks on see, et kinnistu asub Tallinna kesklinnast ~15km ning Jüri keskusest 3 km kaugusel, mistõttu on lähiümbruses olemas kõik vajalikud ühiskondlikud

asutused. 1km kaugusel asub Jüri kirik, 2km kaugusel Jüri tervisekeskus, Jüri Gümnaasium ja raamatukogu. Jüri aleviku uus lasteaed jääb planeeritavast alast 2,5 km kaugusele. Jüri keskuses asuvad Rae vallavalitsus ja kohalik kauplus.

Juurdepääs planeeritavale alale on hea nii autoga liiklejale kui ka jalakäijale. Lähim bussipeatus asub kinnistu loodenurgas maantee ja Ujula tänava ristmiku juures.

Kinnistu lähiümbruses olevad maa-alad on enamasti maatulundusmaa või elamumaa sihtotstarbelised. Pirita-Ülemiste kanali alla jääv maa-ala on sihtotstarbalt veekogumaa.

Kontaktvööndi alale jäävate üksikelumumaade hoonestuseks on peamiselt ühe- või kahekorruselised ühepereelamud. Levinud on kaldkatuste kasutamine kelp- ja viilkatuste näol. Välisviimistluses on peamiselt kasutatud üksikelumute ehitamisel puidu ja krohvi pindasid.

Kontaktvööndi alale algatatud või kehtestatud detailplaneeringuid ei jää.

8 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

8.1 PLANEERINGULAHENDUS

Planeeringu lahenduse eesmärk on kujundada looduslähedane, ilus ja turvaline elurajoon. Planeeringu käigus Ujula tn 1 kinnistu piire ei muudeta.

Juurdepääs planeeritavale alale on lahendatud nii Ujula tänavalt kui ka Jüri-Aruküla maanteelt. Krundil postistioon 1 säilib olemasolev juurdepääs Ujula teelt. Kruntidele positsioon 2 ja 3 on planeeritud uus juurdepääs Jüri-Aruküla maanteelt. Planeering ei näe ette uute teede rajamist.

Maa-alale on planeeritud 3 elamumaa krunti ning üks sotsiaalmaa krunt. Igale elamumaa krundile on antud ehitusõigus 2-korruseliste üksikelumute projekteerimiseks ja väljaehitamiseks. Seejuures tuleb arvestada väärtusliku kõrghaljastuse paiknemisega.

Planeeringuala maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta. Pirita-Ülemiste kanali ääres moodustatakse 1160 m² suurune sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt, mis peale detailplaneeringu kehtestamist munitsipaliseeritakse. Nii moodustub Pirita-Ülemiste kanali äärde looduslik ühiskasutatav roheala.

Olemasolevad ja planeeritud krundipiirid on esitatud planeeringu põhijoonisel.

Moodustatavate elamumaa kruntide suuruste planeerimisel on arvestatud Rae valla poolt väljastatud lähtetingimustega, mille kohaselt elamumaa krundi pind ei tohi jääda alla 1200 m².

8.2 HOONESTUSTINGIMUSED

Käesoleva planeeringu lahendusega on määratud moodustatavate kruntide sihtotstarbeks elamumaa. Tulenevalt kruntide suurusest, mis on $>1200 \text{ m}^2$, on antud kruntidele lubatud maksimaalne ehitusalune pind $150\text{-}200 \text{ m}^2$.

Hoonestusala positsioonil 1 on määratud vastavalt olemasolevate hoonete asukohtadele nähes ette laiendusvõimalusi. Hoonestusalade määramisel positsioonil 2 ja 3 on arvestatud tuleohutuse tingimustest tuleneva hoonete vahelise kuja ulatusest.

Krunt positsioon 1:

- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala - 200 m^2 (s.h. abihoone 20 m^2)
- Olemasoleva elamu ehitusalune pind 130 m^2
- Olemasoleva abihoone ehitusala pind 45 m^2
- Hoone lubatud maksimaalne korruselisus – 2
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – 8 m
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 1 abihoone
- Hoone sihtotstarve – 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelumumaa – EE)
- Tulepüsivusklass – TP-3
- Parkimiskohti – 2 kohta

Krunt positsioon 2:

- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 150 m^2 (s.h. abihoone 20 m^2)
- Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 2
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – 8 m
- Hoonete arv krundil – 1 põhijoone + 1 abihoone
- Hoone sihtotstarve – 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelumumaa – EE)
- Minimaalne tulepüsivusklass – TP-3
- Parkimiskohti – 2

Krunt positsioon 3:

- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 150 m^2 (s.h. abihoone 20 m^2)
- Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 2
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – 8 m
- Hoonete arv krundil – 1 põhijoone + 1 abihoone
- Hoone sihtotstarve – 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelumumaa – EE)
- Minimaalne tulepüsivusklass – TP-3
- Parkimiskohti – 2

Krunt positsioon 4:

- Krunti ei hoonestata.
- Krundi sihtotstarve - 100% üldkasutatav maa (dp liikide järgi üldkasutatav maa, park – Ümr)
- Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb kinnistu omanikel sõlmida Rae vallaga notariaalne leping tähtajatu isikliku kasutusõiguse määramiseks Rae valla kasuks.

8.3 ARHITEKTUURINÕUDED

- Kaldkatus katusekaldeks 40-45°, mille puhul teine korrus on katusealune korrus.
- Elamu (põhihoone) lubatud suurim kõrgus on 8 m, suurim lubatud täiskorruste arv 2. Abihoone lubatud suurim kõrgus on 4 m, suurim lubatud täiskorruste arv 1.
- Lähialas asuvate üksikelamute fassaadmaterjalina on kasutatud põhiliselt puit ja krohvpindasid. Sellest tulenevalt uue elamu fassaad näha ette kas üleni puitlaudisfaassaadina (mitte palk) või kombineerituna puit ja krohvpindasid enam-vähem võrdsetes osades. Lubatud on kasutada ka looduskivi. Välisviimistluses mitte kasutada odavaid imiteerivaid materjale (plastik-laudis, plekk-kivi jms). Mitte projekteerida kaare ja võlvi motiivi.
- Hoone fassaadide värvitoonid peavad olema soojad, rõõmsad ja pastelsed.
- Kruntide piiridele on lubatud rajada 1,5 m kõrgune piirdeaed. Tänava poolsele piirile kivi-või metallpostidel laudispiire, kruntide vahelistel piiridel metallpostidel võrkpiire, mida võib kombineerida haljastusega. Kruntide lõunapiiril paikneva kraavi äärde on piire lubatud rajada kraavi kaldast 1 meetri kaugusele. Krunti positsioon 4 piirdega ei ümbritseta. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.
- Lahtine hoonestusviis.
- Hoonete vaheline minimaalne lubatud vahekaugus on 10 m. Elamutevaheline minimaalne lubatud vahekaugus on 18 m.

9 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeritavale alale toimub nii Ujula tänavalt kui ka Jüri-Aruküla maanteelt. Krundile positsioon 1 säilib olemasolev juurdepääs Ujula tänavalt. Kruntidele positsioonid 2 ja 3 nähakes ette uus juurdepääs Jüri-Aruküla maanteelt.

Planeeritava ala parkimine toimub kinnistu siseselt. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" normidele. Lähtudes parkimisnormatiivist on ette nähtud 2 parkimiskohta elamu kohta. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos.nr	Sihtotstarve	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Elamumaa	2	2
2	Elamumaa	2	2
3	Elamumaa	2	2
4	Sotsiaalmaa	0	0

Planeeritud maa-alal kokku: 6 6

Seega on normatiivne parkimine täidetud.

10 HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE

Krundil on arvukalt kõrghaljastust. Kinnistu Jüri-Aruküla maantee poolse piiriga paralleelselt kulgeb korrapärane kaskede rivi. Kanali poole liikudes on maantee äärne ala kaetud tiheda leppade riviga. Leppade taha on istutatud noor kuusehekk. Aiaga piiratud alale jääb arvukalt erinevaid viljapuid. Kinnistul paikneb hajutatult erinevaid okas ja lehtpuid.

Käesoleva planeeringu lahendusega jäävad mõningad puud planeeritud ehitusalale. Puude seisukord ja väärtusklass määratakse hoone projekti koostamise käigus. Hoone projekti koostamisel tuleb arvestada olemasoleva haljastusega ja võimalusel see säilitada.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele. Puude kasvualale on keelatud rajada maaküttetorustikku.

Jüri-Aruküla maantee äärde lisada kruntidele täiendavat kõrghaljastust, mis toimiks müratõkkena elamute ja maantee vahel. Kusjuures istutatavate puude täiskasvanud puude minimaalne kõrgus on 10m. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis. Sotsiaalmaa krunt tuleb korrastada ja sellele tuleb lisada täiendavat kõrghaljastust.



Planeeringus ettenähtud sotsiaalmaa ala

11 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 30.05.2000 määrusele nr 19 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri".

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõtte leping. Prügikonteinerid paigutatakse igale kinnistule soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Biolagunevad jäätmed ette nähtud komposteerida. Prügiäravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

12 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

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

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada
- üldine heakorrastus, mis soodustab turvalisust
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud

13 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Tuleohutuse tagamise aluseks on Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tuletõrjevesi saadakse Rae valla ühisveevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavaga planeeritud hüdrantidest.

Planeeritavate elamute minimaalne tulepüsivusklass TP-3.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Planeeringulahenduses on kavandatud väikseimaks hoonetevaheliseks kauguseks 10m (eluhoonete vaheline kaugus 18m), mis võimaldab ehitada kruntidele erineva tulepüsivusklassiga hoonestust. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

14 VERTIKAALPLANEERIMINE

Detailplaneeringuga haaratud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 37.85 kuni 39,28 m vahele.

Vihmaveed juhitakse hooneprojekti vertikaalplaneerimise abil kinnistu lõunapiiril asuvasse kraavi või immutatakse murupinnasesse. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele.

15 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

15.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Vee- ja kanalisatsioonivõrgud rajatakse elumumaa kruntidele. Võrkude ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs tagatakse servituudi abil. Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on aktsiaselts ELVESO poolt 11.08.2008 a. väljastatavad tehnilised tingimused nr. 572.

Veevarustus on planeeritud lähtuvana Rae valla asulate ühisveevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava 2008-2020 järgsest ühisveevärgitrassist (koostanud OÜ Projektkeskus, töö nr. 480). Ujula 1 kinnistu veetarbeks on arvestatud 1,2 m³/d, sealhulgas tuletõrjevesi 10 l/sek. Moodustatavatele kruntidele on ette nähtud sulgarmatuur (kuumkiisliiber), mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks ühisveevärgiga. Igale tarbijale paigaldatakse eraldi maakraan ja veemõõdusõlm. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,5 bar. Tuletõrjeveevõtukohtadena on ette nähtud hüdrantide paigaldamine. Hüdrantide vahelmine maksimaalne kaugus mööda teed mõõdetuna võib olla 300m.

Positsioonil 1 olemasolevate hoonete veega varustamine toimub kinnistul asuva olemasoleva puurkaevu abil. Kuni ühisveevärgi trasside väljaehitamiseni kasutatakse olemasolevat puurkaevu edasi hoonete veega varustamiseks. Peale ühisveevärgi torustike väljaehitamist on kohustus liituda ühisveevärgiga ning likvideerida olemasolev puurkaev vastavalt kõikidele keskkonnaameti nõuetele.

Reoveed kanaliseeritakse Rae valla asulate ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni arengukava 2008-2020 järgsesse ühiskanalisatsioonitorustikku (koostanud OÜ Projektkeskus, töö nr. 480). Ujula 1 kinnistu reovee hulgaks on arvestatud 1,2 m³/d. Moodustatavatele kruntidele on ette nähtud kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Lubatud on kanaliseerida ainult olmereovett.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990. Tee alla jäävad trassiosad paigaldatakse kaitsetorustikku.

Positsioonil 1 olemasolevate hoonete reoveed juhitakse olemasolevatesse kogumismahutitesse. Kuni ühiskanalisatsiooni trasside väljaehitamiseni kasutatakse olemasolevaid kogumismahuteid edasi hoone reovee kogumiseks. Peale ühiskanalisatsiooni trasside väljaehitamist on kohustus liituda ühiskanalisatsiooniga ning likvideerida olemasolevad kogumismahutid vastavalt kõikidele keskkonnaameti nõuetele.

Kruntide liigne sadevesi juhitakse olemasolevasse kraavikinnistu lõunapiiril.

15.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus.

Ujula 1 kruntide elektrienergiaga varustamine on planeeritud kaabelliiniga „Ujula” alajaama 0,4kV fiidri F-2 õhuliini mastilt nr.5. Kruntide piiride äärde on ette nähtud liitumiskilbid. Elektriliinidele on määratud 1m servituudi alad. Planeeringuga on ette nähtud kinnistul asuva tarbija üleviimine uuele liitumispunktile.

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on osaühingu Jaotusvõrk Tallinna-Harju piirkonna poolt 15.05.2008a. väljastatud tehnilised tingimused nr 145493.

15.3 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne sidevajadus ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus.

Ujula tn 1 kinnistul asuva olemasoleva elamuni on paigaldatud VMOHBU 3x2x0,5 maakaabel. Detailplaneeringu koostamisel on planeeritud uutele planeeritavatele elamutele maakaablitrass alates olemasolevast Ujula tee ääres asuvast sidekaablist. Kruntide liitumispunktiks sidekaabliga jäävad planeeritavad sidekilbid.

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Elion Ettevõtte AS poolt 30.05.2008 a. Väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 8403798.

16 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	5111 m ²	
Kruntide arv planeeritaval alal	4	
Elamumaa krundid	3	
Sotsiaalmaa krundid	1	
Maabilanss		
Elamumaa	3951 m ²	77,3 %
Sotsiaalmaa	1160 m ²	22,7 %

Liisi Soomann

Arhitekt-tehnik
Optimal Projekt OÜ

JOONISTE NIMEKIRI

–	Situatsiooniskeem	AS-01	M 1:~
–	Üldplaneeringu väljavõte Rae valla üldplaneeringud	AS-02-1	M 1:~
–	Üldplaneeringu väljavõte Jüri alevi üldplaneering	AS-02-2	M 1:~
–	Kontaktvööndi skeem	AS-03	M 1:~
–	Tugiplaan	AS-04	M 1:500
–	Põhijoonis	AS-05	M 1:500
–	Tehnovõrkude koondplaan	AS-06	M 1:500
–	Tänavalaõige	AS-07	M 1:20