

PLANEERINGU SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
2. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	3
2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	3
2.2. Nõutavad geodeetilised mõõdistused	3
3. Olemasolev olukord	3
4. Nõuded maa- ala planeerimiseks	3
4.1. Krundi ehitusõigus	3
4.2. Transport, liikluskorraldus	4
4.3. Haljastus	4
4.4. Tehnovõrgud	5
4.5. Vertikaalplaneerimine	5
5. Detailplaneeringu koosseis	5
6. Kooskõlastuste kokkuvõte	5

Kaardid ja joonised

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10000	lk 7
2. Olemasolev olukord, M 1:500	lk 8
3. Planeeringu põhikaart, M 1: 500	lk 9

Lisad

1. Rae Vallavalitsuse 05.09.2006.a korraldus nr 1196 Jüri alevik Aruküla tee põik 2 kinnistu detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise kohta	lk 11
2. Rae Vallavalitsuse 05.09.2006.a korraldusega nr 1196 kinnitatud lähtetingimused Jüri alevik Aruküla tee põik 2 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks	lk 12-16
3. AS Elveso 16.11.2006.a tehnilised tingimused nr 520/06	lk 17-19
4. OÜ Jaotusvõrgu 05.12.2006.a tehnilised tingimused nr 103871/1	lk 20-22
5. Tallinna Tervisekaitsetalituse Harjumaa osakonna kooskõlastusleht	lk 23
6. Elion Ettevõtted AS- i kooskõlastusega planeeringu põhikaart	lk 24
7. AS Elveso kooskõlastusega planeeringu põhikaart	lk 25
8. Põhja- Eesti Päästekeskuse ja OÜ Jaotusvõrgu kooskõlastustega planeeringu põhikaart	lk 26
9. Rae valla Jüri alevik Aruküla tee põik 2 kinnistu detailplaneeringu läbivaatamise protokoll	lk 27
10. Maanteeameti 22.02.2007.a kiri nr 70135	lk 28
11. Maanteeameti 05.03.2007.a kooskõlastusleht nr 70165	lk 29
12. Meelis Kasemaa 11.07.2007.a kiri Urmas Makrjakovile	lk 30

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Jüri alevik Aruküla tee põik 2 kinnistu ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine ja kinnistu jagamine kaheks eraldiseisvaks krundiks ning hoonestamine ühepereelamutega. Krundile juurdepääs on tagatud Jüri aleviku olemasolevate teedega.

2. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

Planeeringu lähtedokumendid:

- Marina Invest AS- i taotlus;
- Rae Vallavalitsuse korraldus 05.september.2006.a nr 1196;
- Aruküla tee põik 2 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne, kinnitatud 05.09.2006.a;

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Asjaõigusseadus;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- jt planeerimise aluseks olevad normdokumendid;
- Rae valla üldplaneering;
- Jüri aleviku üldplaneering;
- Katastriüksuse plaan.

2.2. Nõutavad geodeetilised mõõdistused

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Gem- Tal poolt novembris 2003.a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr T- 40).

3. Olemasolev olukord

3.1. Asukoht, maaomand

Planeeritav kinnistu asub Jüri alevikus. Planeeritava ala moodustab Aruküla tee põik 2 kinnistu katastritunnusega 65301:003:2060 ja suurusega 2500 m². Juurdepääs kinnistule on Aruküla teelt ja Aruküla tee põigilt algavalt juurdepääsuteelt. Kinnistu omanik on Marina Invest AS.

Maakasutuse sihtotstarve on elamumaa.

Planeeritaval kinnistul asub põlenud hoone vare, grillkoda ja kuur.

Ehituskrunt on varustatud tehnovõrkudega Jüri aleviku ühisvõrkude baasil.

Kinnistul puuudvad piirangud.

4. Nõuded maa- ala planeerimiseks

4.1. Krundi ehitusõigus

Kruntidele on planeeritud ühepereelamud.

Tabel 1. Krundi ehitusõigus

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2
---------------	-------	-------

Krundi planeeringujärgne pindala	1264 m ²	1279 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	100% EE - väikeelamumaa	100% EE - väikeelamumaa
Lubatud ehitise kasutamise otstarve	ühepereelamu	ühepereelamu
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+abihoone	1+abihoone
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	250 m ² , millest abihoone max 50 m ²	250 m ² , millest abihoone max 50 m ²
Hoonete lubatud korruselisus	2 korrust, abihoonel 1 korrus	2 korrust, abihoonel 1 korrus
Hoonete lubatud kõrgus	Põhihoonel 8,5 m, abihoonel 5 m	Põhihoonel 8,5 m, abihoonel 5 m

4.2. Transport, liikluskorraldus

Sõidukitega juurdepääs planeeritavatele kruntidele on lahendatud Aruküla tee olemasoleva mahasõidu kaudu ning Aruküla tee põik kaudu. Ühendustee pikikalle ristuva sõidutee äärest 6 m ulatuses ei tohi ületada teepeenra suurima põikkalde suurust.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Mõlema krundi hooneesisele alale on planeeritud 3 parklakohta.

Aruküla tee riigimaantee teekaitsevöönd on 50 m (Teeseadus §13(2)). Aruküla tee põik tänavale ei ole ette nähtud teekaitsevööndit.

4.3. Haljastus

Haljastuse osakaal krundil on suur, krundisisest teed hooneni ääristab pärnaallee.

Olemasolev kõrghaljastus on põhiliselt ette nähtud säilitada. Likvideeritava ja säilitatava kõrghaljastuse asukohad vt kaardilt nr 3. Uushaljastuse rajamine, hooldus ja muu heakorrastus jääb kruntide siseselt krundi omaniku/ valdaja kohustuseks.

Lubatud on traatvõrk-, puitlipp ja metallaed, maksimaalselt 1,5 m kõrgune.

4.4. Tehnovõrgud

Vesi, Kanalisatsioon

Pos 1 krundi liitumispunkt olemasoleva ühisveekanalisatsiooniga ja ühisveevärgiga on Aruküla tee põik tänava poolisel krundi lääneküljel.

Pos 2 krundile on planeeritud vastavalt ELVESO poolt väljastatud tehnilistele tingimustele uus vee- ning kanalisatsiooniühendus Aruküla tee põik tänavalt, Aruküla tee põik 1 sissesõidul olemasolevatest vee- ja kanalisatsiooni kaevudest. Liitumispunktiks on uued kontrollkaevud 1m kaugusel krundi läänepiirist .

Elekter

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 103871/1 on objekti elektrivarustus planeeritud projekteeritavast "Põik" 10/0,4 kV komplektalajaamast planeeritavast 0,4 kV maakaabelliinist.

Pos 1 krundil säilib olemasolev liitumispunkt krundi põhjapoolsel küljel. Pos 2 krundi läänekülge on planeeritud uus liitumiskilp.

Side

Planeeringuala põhjaküljel Aruküla tee põik tänava ääres on olemas sidekapp. Pos 1 krundil on sideühendus olemas. Pos 2 krundile lahendatakse sideühendus ehitusprojekti käigus.

4.5. Vertikaalplaneerimine

Hoonestamise, parkimisalade rajamise ja heakorrastusega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid kogutaks või immutataks oma krundi piires.

5. Detailplaneeringu koosseis

1. Situatsiooniskeem, M 1:10000;
2. Olemasolev olukord, M 1:500;
3. Planeeringu põhikaart M 1:500.

6. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastatav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused
1	Põhja- Eesti Päästkeskus	19.12.2006.a	A. Mäll	Kaart lk 26	
2	Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitsetalitus	20.11.2006.a	K. Raska	Kooskõlastusleht lk 23	
3	AS Elion Ettevõtted	20.11.2006.a	A. Sepp	Kaart lk 24	
4	AS Elveso	23.11.2006.a	E. Laidvee	Kaart lk 25	
5	Eesti Energia AS Harjumaa- Tallinn Jaotusvõrk	19.12.2006.a	M. Erik	Kaart lk 26	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
6	Põhja Regionaalne Maanteeamet	05.03.2007.a	P. Paju	Kooskõlastusleht lk 29	

KAARDID JA JOONISED

LISAD