



1. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid.

Käesoleva detailplaneeringu eskiisi koostamise aluseks on:

- 1) Erik Laidveega sõlmitud töövõtuleping nr. EL0110 15.07.2010.a.;

Detailplaneeringu koostamisel on juhitud Eesti Vabariigis planeerimist ning vara ja maaomandit reguleerivatest seadustest ja õigusaktidest. Arvestatud on Rae valla üldplaneeringuga ja ehitusmäärusega.

2. Teostatud uuringud.

Planeeritava ala topo-geodeetilise alusplaani on mõõdistanud OÜ Geochart, töö nr. C 058 G 10, mõõdistatud 22.07.2010.a.

Geoloogilised uuringud teha vastavalt planeeritud hoonete valitud asukohale.

Elamu projekteerimisele eelnevalt teha radooniriski uuringud ning vajadusel arvestada radooniohu vähendamisega uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel.

3. Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks krundiks, millest kirdepoolsele määratakse sihtotstarbeks elamumaa (EE100%) ja ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone rajamiseks, läänepoolne kinnistu jääb olemasoleva sihtotstarbega (EE100%) ja olemasoleva hoonestusõigusega.

Detailplaneeringu lahenduse põhjenduseks võib välja tuua peamiselt kinnistu korrastamata kirdeosa kasutuselevõtu soovi ja Väljaku tänava äärse nn tagahooviliku mulje vähendamise püüde. Kinnistu olemasolev hoonestus, kõrghaljastuse suur osakaal ja hea ligipääsetavus teevad planeeritavast alast sobiliku jagamaks kinnistu loodussäästlikult kaheks väiksemaks eramukrundiks.

Kinnistu jagamine annab omanikele avaramad võimalused planeeringus ette nähtud korrastatud elukeskkonna rajamiseks.

4. Praegune olukord.

Planeeritav ala asub Jüri alevikus Aaviku tee 6 kinnistul, Aaviku teest kirdes, Väljaku tänavast edelas. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on planeeritav ala II kategooria ala: elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates (Sotsiaalministri 04.03.2002. määrus nr 42). Aaviku tee 6 kinnistu on praegu 2419 m² suur, hoonestatud on kinnistu edelapoolne ala, kirdepoolne ala on ~45 m ulatuses kasutamata ja hooldamata. Kasutusest alal on hooldamata viljapuuaed.

Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele on Aaviku teelt (asfalteeritud riigi kõrvalmaantee, laius ~5 m).

Kinnistul on eramu, 2 amortiseerunud abihoonet, abihooned kavatsetakse lammutada. Lisaks läbivad kinnistut veetrass, дренаazitrass, sadeveekanalisatsioonitrass, side õhuliin, madalpinge õhuliin kinnistu edelapiiril, tänavavalgustuse maakaabel kinnistu põhjanurgas. Elamu tehnovõrkudest on kinnistul madalpinge õhuliin, side õhuliin, veetrass, kanalisatsioonitrass, piirdeaed. Reljeefilt on maa-ala tasane.



4.1. Piirangud

Kinnistut läbivate tehnovõrkude piirangud trassi teljest või äärmise toru/traadi teljest: veetrass 1+1 m, drenaazitrass 1+1 m, sadeveekanalisatsioonitrass 1+1 m, side õhuliin 2+2 m, madalpinge õhuliin kinnistu edelapiiril 2+2 m, tänavavalgustuse maakaabel 1+1 m. Riigi kõrvalmaantee kaitsevöönd 50 m.

Kinnistut läbivate tehnovõrkude puhul tehakse planeeringus ettepanek nendele kaitsevööndi laiuses servituut määrata, servituudiga koormatud ala pind on kokku 335 m².

5. Kontaktvöönd.

Kontaktvööndi ulatus on Aaviku tee lõik majadest Aaviku tee 2 - Aaviku tee 18 teest kirdes ja Aaviku tee tn 1 - Aaviku tee 21 tänavast edelas.

Planeeringud kontaktvööndi alal -

algatatud detailplaneeringud: Aaviku tee 6 kinnistu ja lähiala DP, 22.03.2011

vastuvõetud detailplaneeringud: -

kehtestatud detailplaneeringud: Väljaku elamukvartali detailplaneering, 09.03.2004; Jüri alevik keskuse osa ja tehnoargi DP, 25.02.2003;

Aaviku tee kirdepoolses servas on tegemist eramukruntidega, mis jäävad suursutega vahemikku 2000 - 3000 m², eramu paiknevad ehitusjoonel ~25 m Aaviku tee asfalteeritud kirdeservast. Aaviku tee 14 ja 16 kinnistud on paigutuselt sarnased käesolevas planeeringus taotletava lahendusega: ruudukujulised kinnistud, Aaviku teest kaugemal paiknevale kinnistule pääseb Aaviku teest kirdesse jääva paralleelse tupiktäna kaudu.

Aaviku tee edelaservas on aleviku keskuse poolisel alal kolm mitteeramut: politsei hoone ja kaks kahekorruselist madalakaldelise viilkatusega kortermaja, lõuna poole jäävad hooned on üksikelamud.

Kontaktalal ja lähialal paikneb mitmeid ala tihendamist soosivaid teenuseid ja asutusi: kauplus 100 m NW, lasteaed 450 m E, kool 800 m E, vallavalitsus 100 m N, söögikoht 300 m N, Lehmja tammik 500 m NE.

Kokkuvõttes võib öelda, et koostatav detailplaneering on oma lahenduselt sarnane kontaktvööndis oleva olukorraga, Aaviku tee tänavaruum ei muutu märgatavalt, Väljaku täna äärne tänavaruum korrastub ja väheneb tagahoovilikkus.

6. Planeering ja ehitusõigus.

6.1.1. Asula eripära arvestava asustuse planeerimine.

Uusasustus planeeritaval maaüksusel arvestab olemasoleva elu- ja looduskeskkonnaga. Uus hoonestus on ette nähtud projekteerida tagasihoidliku ja looduslähedase vormikeelega, mis tagab, et lähialadelt vaadelduna ei teki visuaalset reostust. Ka on hoone ette nähtud madalam kui enamike kinnistul kasvavate puude kõrgused. Hoone projekteerimisel on nõutud kinnistu (reljeef, haljastus), lähinaabrite ja piirkonna ajaloolise miljööga sobivusega arvestamist. Planeeritav hoonestus ei erine lähiala hoonestustavast.

6.1.2. Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud.

Heitveed kanaliseeritakse ja olmevesi tuleb planeeritavasse hoonesse trassist. Puurkaevu rajamist ette ei nähta. Seega ei suurene ka koormus põhja- ega pinnaveele.

Tallinn, Aia 5A-1, 10111 ★ www.ab-nafta.ee ★ info@ab-nafta.ee ★ tel/fax +372 644 9078 ★ GSM +372 528 1979 ★

Hoonete projekteerimisel tuleb jälgida nende sobivust väljakujunenud miljöoga piirkonda. Välisilmelt peavad olema hooned tagasihoidliku ja looduslähedase vormikeelega, historitsistlike ja järeleaimavate stiilide ja ehisdetailide kasutamine ei ole lubatud. Asukoha eripära arvestades soositakse projekteeritavate eramute naabruskonnas levinud vormikeele kasutamist. Hoonete projektid on kohustus kooskõlastada detailplaneeringu koostanud arhitektiga ja vallaarhitektiga eskiisprojekti staadiumis ning detailplaneeringu koostanud arhitektiga eelprojekti staadiumis.

Välisviimistluseks kasutada traditsioonilisi materjale - peamisena puitu (laudis), millega kombineerida valikuliselt looduskivi, tellist ja/või krohvi. Katusekatetena kasutada rullmaterjali, savikivi või valtsplekki. Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses ja palkhoonete püstitamine ei ole lubatud. Välisviimistlusmaterjalide nõuded kehtivad nii elamutele kui ka abihoonetele.

Kruntidele ulatuvad piirangud (kaitsevööndid) on kantud planeeritava ala plaanile ja ehitusõiguse tabelisse (vt GP-4 "Põhijoonis").

6.3.1. Raietööd

Krundil tuleb kirdepoolne ala võsast ja hooldamata viljapuudest puhastada. Eelistatavalt mitte likvideerida ühtegi elujõulist haljastuspuud.

Likvideerida on ette nähtud üksikud ehitusele ette jäävad viljapuud.

KEHTESTATUD
Rae Vallavalitsuse

06. septembril a. 2011
korraldusega nr 770

7. Liiklus ja parkimine.

Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele toimub Aaviku teelt. Asfaltbetoonkattega sõidutee laiuks on ~5 m. Mõlemal pool tee servas on haljasriba, mille alla on paigaldatud tehnovõrgud. Sajuvete eemaldamine on lahendatud torustike ja vertikaalplaneerimisega.

Aaviku teel on olemas kõnniteed. Parkimine toimub kruntidel.

Projekteeritud elamute parkimisnormatiiv (väljaspool keskust): Elanikele 1-2 kohta + külalistele 1 koht = 2..3 kohta / krunt. Planeeringus 3 kohta krundil = 3 kohta / krunt. Kokku 6 kohta planeeritaval alal.

Kuna Aaviku tee 6a kinnistu sissesõidutee paikneb kinnistut teenidavate tehnovõrkude peal, siis Aaviku 6a kinnistu omaniku kanda jäävad kõik AS ELVESO poolt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning kaugkütte torude kasutusõiguse alas Aaviku 6 ja Aaviku 6a kinnistutel teostatavate remondi/hooldusega kaasnevate kaevetööde põhjustatud teekatte rikkumisega seotud teekatte taastamistööde kulud.

8. Heakorrastus.

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud, et olemasolevaid puid peaks likvideerima minimaalselt. Krundi iga 300 m² kohta peab krundil olema vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m. Loodaval kinnistul pos. 1 pindalaga 1200 m² peab olema seega min 4 puud (nõue täidetud, olemasolev olukord 3 puud + 6 istutatavat) ja loodaval kinnistul pos. 2 pindalaga 1219 m² peab olema min 4 puud (nõue täidetud, olemasolev olukord 1 puu + 8 istutatavat).

Ehitusega rikutud kohtades taastada muru. Sissepääsuteed ja parkimisplatsid sillutada.

Piirded võib rajada ainult piki elamukruntide piire. Piirded piki tänavamaad on puidust lippaep (H_{max} = 1.2 m), mujal võrktara (H_{max} = 1.2 m). Piirdeaia lahendus peab sobituma elamu arhitektuurilahendusega ja vastama piirkonna piirdeaiaatavadele.

Jäätmed koguda sorteeritult konteineritesse, mis paigutada krundile sissesõidutee lähedale rajatud betoonalustele.

9. Vertikaalplaneerimine.

Vertikaalplaneerimisega juhtida sadeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Vältida sadevete valgumist naaberkrundidele, krundi maapinda ei tohi tõsta kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Hoonete 0.00 ettepanek vt. joonis 04 "Põhijoonis". Planeeritud kõrgusmärke vajadusel korrigeerida vastavalt geoloogilistele uuringutele ja teeprojektile.

10. Planeeritava ala bilanss.

1.	Planeeritav ala	0.24 ha
2.	Elamumaa	2419 m ²
3.	Suletud brutopind (plan. elamud)	420+320 m ²
4.	Elamute arv	2
5.	Parkimiskohti	6

KEHTESTATUD
Rae Vallavalitsuse

06. septembril 2011
korraldusega nr 720

11. Keskkonnakaitse nõuded.

Kinnistule kruntide planeerimisel ja neile hoonestusalade määramisel on lähtutud vajadusest võimalikult vähe kahjustada olemasolevat kõrghaljastust.

Ehitatavate elamute vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevarustus toimub Aaviku teel olevate tehnovõrkude kaudu.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriskiga alade kaardile („Harjumaa pinnase radooniriski kaart“ 2008) jääb detailplaneeringu ala normaalse radooniriskiga piirkonda (10-50 kBq/m³). Enne hoonete projekteerimist ja reaalset ehitamist teostada detailsem radoonialane uuring ning arvestada radooniohu vähendamisega uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel.

Jäätmed koguda sorteeritult konteineritesse, mis paigutada kruntide sissesõidutee lähedale betoonalustele. Kruntide valdajad peavad järgima Rae valla jäätmehoolduseeskirja ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega.

Elamumaa kruntidel taastada ehitusega rikutud kohtades muru. Sisepääsuteed ja parkimisplatsid sillutada. Vertikaalplaneerimisega juhtida sadeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse.

12. Nõuded kuritegevuse vältimiseks.

Projekteerimisel on lähtutud EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" nõuetest.

Ehkki tegemist on suhteliselt nähtaval oleva eramuga (valla keskuse vahetus naabruses), on soovitatav sõlmida naabrivalve lepingud. Hoonete välisvalgustuseks näha ette turvaautomaatikal töötavad välisvalgustid (prožektorid). Hoonete projekteerimisel näha ette abinõud, mis vähendaksid kuritegevuse riski (näit. akende ja uste konstruktsioon ja lukustus). Elamumaa kruntidele rajada piirded.

13. Tuleohutusnõuded.

Detailplaneering on koostatud vastavuses Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusega nr.315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Hoonete kaugus krundi piirist on > 4.0 m. Vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk $Q = 2.5$ L/sek 1.5h jooksul saadakse olemasolevast tuletõrje veevõtukohast (tänavahüdrant), vastavalt EVS 812-6.

14. Elektrivarustus.

Käesoleva detailplaneeringu projektiga käsitletavate elektripaigaldiste arvutuslik võimsus on: $3 \times 25A$. Kinnistute elektrienergiaga varustamiseks nähakse ette 0.4 kV maakaablitega toiteliinid alates krundipiiril olevast liitumiskilbist hoonesse.

15. Sidevarustus.

Lahendatakse planeeritaval hoonel raadiolingi baasil, kinnistule paigaldatakse servituudialasse sidekanalisatsioon, mille täpne lahendus anda projekteeritava hoone ehitusprojekti koosseisus.

16. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Planeeringu koostamisel on lähtutud AS ELVESO tehnilistest tingimustest nr VK-TT 131.

Proгноositud vooluhulgad kahe kinnistu kohta:

Vesivarustus:	$0.8 \text{ m}^3/\text{ööp}$
Kanalisatsioon:	$0.8 \text{ m}^3/\text{ööp}$
Välisvõrk:	5.0 L/sek

KEHTESTATUD
Rae Vallavalitsuse

16. oktoober a. 2011
korraldusega nr 730

Välisvõrgud:

Kinnistu Aaviku tee 6 liitumispunktid ja -torustikud ühisveevärgiga ja ühiskanalisatsiooniga on olemasolevad.

Aaviku tee 6a veega varustamine on ette nähtud Aaviku tee 6 kinnistut läbivast ühisveevärgist. Liitumispunkt ühisveevärgiga on planeeritud Väljaku tänavele, planeeritava Aaviku 6a kinnistu tänavapoolsest piirist kuni 1 m kaugusele rajatavasse maakraani, maakraani asukoht näidatud tehnovõrkude joonisel.

Kinnistu Aaviku tee 6a kanaliseeritav vesi suunatakse Aaviku teel paiknevasse ühiskanalisatsiooni. Liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga planeeritud Aaviku teele, Aaviku 6 kinnistu tänavapoolsest piirist kuni 1 m kaugusele rajatavasse kaevu, kaevu asukoht näidatud tehnovõrkude joonisel.

Olemasolevate ja seatavate servituudialade paiknemine vaata käesoleva planeeringu joonis AP05 "Servituudid"

Sadeveed immutatakse pinnasesse omal kinnistul vertikaalplaneerimise abil, sadeveetorustikke ega drenaažitorustikke ei rajata.

Aaviku tee 6a sissesõidutee ja kinnistusesed teed ja platsid on planeeritud kinnistuid läbivate AS-le ELVESO kuuluvate tehnovõrkude peale. Aaviku tee 6a kinnistu omaniku kanda jäävad kõik AS ELVESO poolt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning kaugkütte torude kasutusõiguse alas Aaviku tee 6 ja Aaviku

tee 6a kinnistutel teostatavate remondi ja hooldustöödega kaasnevate kaevetööde põhjustatud sõidutee teekatte rikkumisega seotud teekatte taastamistööde kulud.

17. Soojusvarustus.

Lahendatakse lokaalsena planeeritava hoone ehitusprojekti koosseisus.

18. Planeeringu elluviimine.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpooltoodud järjekorras, saavutamaks detailplaneeringus sätestatud:

- kruntide moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude (k.a. sademevee- ja kuivendussüsteem), 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 ja kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
- moodustatud kruntidele hoonetele ehituslubade väljastamine.

Seletuskirja koostas: Madis Karu

Seletuskirja kontrollis: Triin Treimann

Tellija esindaja: Erik Laidvee

KEHTESTATUD
Rae Vallavalitsuse

16. septembril a. 2011
korraldusega nr 770

3

4

5