



Rae vald, Harjumaa

Jüri aleviku, Väljataga kinnistu ja lähiala detailplaneering

HUVITATUD ISIK: Rae Vallavalitsus

PROJEKT: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9, 75301 Jüri alevik, Rae vald
reg nr 75026106
info@rae.ee
Koostajad:
Kadri Randoja kadri.randoja@rae.ee 605 6783

TÖÖ nr. DP 1302

Detailplaneeringu koosseis

A. Detailplaneeringu menetlusedokumentide loetelu

1. Teade Jüri aleviku Väljataga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest. Rae Sõnumid august 2015.
2. Jüri aleviku Väljataga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest informeerimine 09.06.2015 nr 6-1/6084, 6-1/6083, 6-1/6099.
3. Teade Jüri aleviku Väljataga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähtealuste tutvustamine. Harju Elu 03. juuli 2015.
4. Rae vallavalitsuse korraldus 30.06.2015 nr. 962 „Jüri aleviku Väljataga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine“.
5. Teade Jüri aleviku Väljataga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust. Harju Elu 15. mai 2015.
6. Jüri aleviku Väljataga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimine 07.05.2015 nr 6-1/3441.
7. Jüri aleviku Väljataga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimine 07.05.2015 nr 6-1/3400.
8. Jüri aleviku Väljataga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimine 07.05.2015 nr 6-1/3401.
9. Rae vallavalitsuse korraldus 05.05.2015 nr. 657 „Jüri aleviku Väljataga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“.
10. Jüri aleviku Väljataga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiisi tutvustuse protokoll 23. aprill 2013 nr 7.
11. Teade Jüri aleviku Väljataga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähtealuste tutvustamine. Harju Elu 05. aprill 2013.
12. Jüri aleviku Väljataga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest informeerimine 18.04.2012 nr 6-1/3104.
13. Jüri aleviku Väljataga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest informeerimine 17.04.2012 email info@mv.harju.ee.
14. Teade Jüri aleviku Väljataga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest. Harju Elu 27. aprill 2012.
15. Rae vallavalitsuse korraldus 17. aprill 2012 nr. 388 „Jüri aleviku Väljataga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

B. Lisad

1. Topo – geodeetiline alusplaan, koostanud Geolander OÜ (14.12.2011)
2. Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 206730
3. AS Elveso tehnilised tingimused nr VK – TT 005
4. Elion Ettevõtte AS tehnilised tingimused nr 20682937
5. Adven Eesti AS tehnilised tingimused 08.09.2014
6. Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ Geoloogilise uurimistöö aruanne november 2014.
7. OÜ Eesti Geoloogiakeskus ekspertarvamus 20.01.2015.

C. SISUKORD

C.	SISUKORD	3
1.	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	8
2.	PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	9
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	9
3.1	PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	9
	PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS.....	9
3.2	PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS.....	10
3.3	OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	10
3.4	OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	10
3.5	OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	10
3.6	KEHTIVAD PIIRANGUD	10
4.	PLANEERINGU ETTEPANEK.....	11
4.1	KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	11
4.2	EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED	11
4.3	PIIRDED	12
4.4	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	12
4.5	HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	12
4.6	VERTIKAALPLANEERIMINE	13
4.7	TULEOHUTUSNÕUDED	13
4.8	SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	14
5.	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	14
5.1	VEEVARUSTUS.....	14
5.2	TULETÕRJEVARUSTUS.....	14
5.3	REOVEEKANALISATSIOON	14
5.4	SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE.....	15
5.5	ELEKTRIVARUSTUS.....	15
5.6	GAASIVÕRGUGA LIITUMINE	16
6.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	16
7.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	17
8.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	17

D. Kooskõlastuste koondnimekiri

E. Joonised

1. Üldplaneeringu väljavõtted		AS – 01
2. Situatsiooniskeem		AS – 02
3. Kontaktvõõndi analüüs	M 1:5000	AS – 03
4. Tugiplaan	M 1:1000	AS – 04
5. Põhijoonis/tehnovõrkude planeering	M 1:1000	AS – 05
6. Kitsenduste väljavõte (ol.ol puurkaevud)		AS – 06

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

B. LISAD

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus 17. aprill 2012 nr 388, Jüri aleviku Väljataga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (kehtestatud 2012);
- Rae valla üldplaneering (menetlemisel);
- Rae valla ehitismäärus (kehtib alates 01.03.2009);
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2008 – 2020;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Katastriüksuse plaan;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud Geolander OÜ (14.12.2011) töö nr T-959;
- Andrekse kinnistu maatüki I detailplaneering, Karla küla (2004);
- Andrekse tee 3 kinnistu detailplaneering (2006);
- Andrekse maaüksuse alusplaan, koostanud Maart OÜ (20.02.2003) töö nr 714/03.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Jüri aleviku Väljataga kinnistu detailplaneeringu kontaktvöönd on piiritletud põhjast Andrekse eramajade rajooniga, lõunast Ehituse tänava korruselamutega, idast 11113 Assaku – Jüri maantee ja läänest Tuule tänava eramajadega.

Väljataga kinnistust põhja suunas asub sotsiaalmaa sihtotstarbega Jüri kalmistu ning Andrekse tee T1 kinnistu ja Andrekse elurajooni väikeelamutega asustatud elamumaa sihtotstarbega krundid.

Peamine juurdepääs Andrekse väikeelamute piirkonnale toimub Assaku – Jüri maantee kaudu.

Tänavatevõrk Andrekse väikeelamute piirkonnas on välja arendatud rahuldavalt.

Planeeringualast lõunasse jäävad sotsiaalmaa sihtotstarbega kinnistu Kiriku tänav 2//Kirikaed, Ehituse tänava korruselamute piirkond, juurdepääs Ehituse tänava kaudu. Lõunasse jäävad ka Pargi tänava väikeelamud ja Kirikukopli park, juurdepääs mõlemasse Pargi tänava kaudu.

Planeeringualast lõunasse jääb ka kavandatud ärimaa sihtotstarbega kinnistu Ehituse tn 5 ja kavandatud elamumaa sihtotstarbega kinnistu Ehituse tn 7.

Planeeringupiirkonnast kagus asub veel tootmismaa sihtotstarbega Aruküla tee 59 A tootmispark.

Lähiminevikus on kontaktalale kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Ehituse tn 7 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0251); vastu võetud 06.02.2007
- Aruküla tee 57 ja 59 ja lähiala detailplaneering (DP0040); kehtestatud 19.12.2000
- Aruküla tee 59 A tootmisterritooriumi detailplaneering (DP0110); kehtestatud 13.07.2004
- Aruküla tee 33 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0660); kehtestatud 20.12.2011
- Aruküla tee 29 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0342); kehtestatud 06.06.2006
- Vikita kinnistu detailplaneering, Karla küla (DP 0712); kehtestatud 15.08.2006
- Suure-Tõnikse ning Kurve pereelamute kvartali DP esimene etapp (DP0140); kehtestatud 14.09.2004
- Andrekse kinnistu maatüki I detailplaneering (Karla küla, DP0069); kehtestatud 17.08.2004

Lähiminevikus on kontaktalale algatatud järgmised detailplaneeringud:

- Aruküla tee 57 ja 59 ja lähiala detailplaneering (DP 0717); algatatud 25.09.2012
- Suur-Tõnikse ja Kurve kinnistute piirkonna (DP 0624); algatatud 10.02.2009
- Andrekse tee 3 kinnistu detailplaneering, Karla küla (DP 0271); algatatud 28.06.2005; vastu võetud 31.10.2006

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on lahendada Jüri kalmistu laiendus, muuta Väljataga kinnistu sihtotstarve sotsiaalmaaks, määrata ehitus – ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Jüri aleviku kehtiva üldplaneeringuga, kus piirkonda on ette nähtud kalmistu laienduse juhtotstarbega ala.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering on koostatud ca 2,5 ha suurusele alale Jüri alevikus Jüri kiriku vahetus läheduses, Aruküla tee ääres. Juurdepääs krundile toimub läbi Kiriku tänava 11303 Jüri – Aruküla teelt.

PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeritav ala moodustub Väljataga kinnistust, katastritunnusega 65301:003:0272, suurusega 25 048 m², sihtotstarbega maatulundusmaa, kinnistu omanik Rae vald. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa – ala, mis on vajalik teede ja tehnovõrkude planeerimiseks. Hoonestus planeeritaval alal puudub.

3.2 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Põhjaküljest piirneb planeeritav ala Andrekse tee T1 transpordimaa kinnistuga ja Andrekse elamupiirkonnaga. Transpordimaa kinnistult pääseb Andrekse väikeelamute grupi juurde.

Põhjaküljes asuvad kinnistud Andrekse tee 2 (1921 m²; ärimaa 100 %) ja Andrekse tee 4/Lodjapuu tee 2 (4920 m²; ärimaa 50 %/sotsiaalmaa 50 %).

Lõunaküljest piirneb Väljataga kinnistu planeeritav ala Kiriku tn 2/Kirikaed kinnistuga. Lõunaküljes teisel pool Aruküla teed asuvad väikeelamud, Kirikukopli park ja sotsiaalmaa krunt suurusega 2341 m².

Idas piirneb planeeritav ala 11113 Assaku – Jüri maanteega. Teisel pool Assaku – Jüri maanteed jookseb Vaskjala küla piir ja asuvad elamumaa krundid ning maatulundusmaa krundid suurusega ca 3,6 ha ja 4,53 ha.

Läänepool asub Jüri kalmistu praegu kasutuses olev osa.

Läänepool asub Kiriku tänav, millelt toimub juurdepääs praegu kasutuses olevale Jüri kalmistule ja milliselt ka planeeritud juurdepääs Väljataga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alale.

Läänes asuvad maatulundusmaa kinnistud: 19,5 ha; 6,55 ha ja 10 579 m².

3.3 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritavale alale pääseb Jüri – Aruküla maanteelt ja avalikult kasutatavalt Kiriku tänavalt.

3.4 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Detailplaneeringu ala piiresse jäävad olemasolevad AS – le ELVESO kuuluvad torustikud: veetrass ja survekanalisatsiooni trass.

Krundi piiril asuvad 11113 Assaku – Jüri maantee ääres sidetrass ja 1 - 10 kV elektriliin.

Väljataga kinnistul asuvad veel 1 kV elektriõhuliin ja Vaskjala – Jüri maakaabelliin.

Väljataga kinnistul asub Adven Eesti AS – le kuuluv B – kategooria gaasitorustik.

3.5 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Osaline kõrghaljastusega osa asub kinnistu lääneosas, ülejäänud osas kasvab võsa. Maa – ala reljeef on langusega ida suunas.

Hetkel on maa – ala kohalike elanike poolt kasutusest väljas.

3.6 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Olemasoleva kalmistu sanitaarkaitsevöönd ja muinsuskaitsevöönd 50 m
- Assaku – Jüri riigimaantee kaitsevöönd 50 m
- Vaskjala – Jüri 1 – 20kV elektriõhuliin kaitsevöönd 10 m
- Vaskjala – Jüri elektrimaakaabelliin kaitsevöönd 1 m
- Elektriõhuliin 1kV kaitsevöönd 2 m

- Sidetrass kaitsevöönd 2 m
- Gaasitrass 2 m

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on lahendada Jüri kalmistu laiendus, muuta Väljataga kinnistu sihtotstarve sotsiaalmaaks.

Väljataga kinnistu Pos 1 asuvad kalmuplatsid ja urnimatismisplatsid. Perspektiivsed planeeritavad urnimatismisplatsid asuvad Kiriku tänava ja perspektiivsete planeeritavate kalmuplatside vahelisel maa – alal.

Planeeritaval alal joonisel AS – 05 on näidatud urnimatuste ala ulatus. Tavandihoone Pos 2 asub Väljataga kinnistul lõunas. Urnialale planeerida kolumbaarium ja urnimatismisplatsid.

Tavandihoone ja urnimatuste ala kujunduse osas korraldatakse arhitektuurivõistlus. Matmisala kujundus lahendatakse maastikuarhitektuurse projektiga.

Määrata tuleb tavandimaja hoone paiknemine ja ehitusala krundil, arvestades ilmakaarte, kõrghaljastuse ja juurdepääsuga. Tavandihoone planeeritav kaugus 11113 Assaku – Jüri riigimaanteest on 50 m vastavalt tee kaitsevööndile.

Planeeritavale alale on seatud järgmine ehitusõigus.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	üldkasutatav maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	ühiskondlike ehitiste maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1 + 2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	500 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9 m

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Jüri kalmistu laienduse hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada Jüri kiriku ning teiste piirkonnas olemasolevate ja projekteeritud hoonestuse mahtudega. Fassaadmaterjalina tohib kasutada laudist, looduslikku kivi ja krohvipinda või nende omavahelist kombinatsiooni. Hoonete välimus peab sobituma keskkonda. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Katusekatte värviks valida tume (must, tumehall, tumepruun). Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

Hoonete eskiisprojektid töötada välja ja hiljem ka kooskõlastada koostöös valla arhitektiga.

Krundi ehitusalune pind kokku võib olla 500m². Põhihoone juurde võib rajada kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 100m². Põhihoone lubatud korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 9 meetrit, abihoonete lubatud korruselisus on 1 ja lubatud kõrgus 4 meetrit.

Ette näha kahepoolse kaldega katus, kalle 40 – 50°. Väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega, samuti abihoone katus.

4.3 PIIRDED

Kavandatud kalmistu krunt piirata. Piirde kõrgus vähemalt 1,0 m (vajadusel kõrgem). Piire peab sobima olemasoleva piirde (maakivimüür) ja üldise lahendusega.

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritava ala liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ järgi.

Juurdepääs planeeritavale alale ja tavandihoonele on ette nähtud Kiriku tänavalt. Kiriku tn 1 kinnistule on juurde planeeritud täiendavad parkimiskohad ning normidekohane tagasipööramiskoht.

Planeeringu põhijoonisele on kantud vähimad peatee avanevad nähtavuskaugused ristmikult. Nähtavuskaugus Kiriku tn 1 kinnistult väljumisel kõrvalmaanteele 11303 Jüri-Aruküla teele on paremale 60km/200m (lähtetase hea). Kiriku tn 1 kinnistult väljumisel jääb nähtavuskaugus ristmikult vasakule vaid 100 meetrini, kuna vaadet piirab ol.ol. Jüri kirikuaia piirdemüür (mälestis nr 2949).

Riigi kõrvalmaanteelt 11113 Assaku – Jüri mahasõitu tavandihoonele planeeritud pole. 11113 Assaku – Jüri riigimaantee ääres on parkimine keelatud. Riigi kõrvalmaantee 11113 Assaku – Jüri paralleelselt on vastavalt Rae valla üldplaneeringule on planeeritud kergliiklustee.

Kõik planeeritaval alal olevad sõidu-, kergliiklus- ja jalgteed on planeeritud avaliku kasutusega.

Kuna tegemist on kalmistuga, mille külastajate arv on madal (keskmisel 5-6 sõiduautot päevas) ning parkimisala lõpus tupik (normidele vastav ümberpööramise koht), ei ole planeeringuala liiklusruumis vajalik täiendav jalakäijate ja autoliikluse eraldamine.

Planeeritavad teed on ette nähtud asfaltkattega.

Kalmistu kvartalitevahelised pehme kattega teed on 2,5m kuni 3,5m laiad.

Parkimiskohti kokku 49 (vt joonis AS-06 Põhijoonis ja tabel). Päevane keskmine autode arv kalmistu parklas on 5-6. Rahvarohkema matuse ajal maksimaalselt 20 masinat. Vajadusel on tähistatud bussi parkimiskoht (vt AS-05 Põhijoonis).

4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Iga 300 m² kohta näha ette vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m. Lahendada tuleb heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

Kvartalitevaheliste ida – lääne suunaliste jalgteede äärde planeerida madalad mittepöetavad hekid. Soovitav on kasutada põõsasmaranat (*Potentilla fruticosa*), jaapani enelat (*Spiraea japonica*), aedhortensiat (*Hydrangea paniculata*), kaunist veigelat (*Weigela florida*) ja deutsiat (*Deutzia hybrida*).

Tavandihoonesse suunduva tee äärde planeerida igihaljaste okaspuuvormide istutus – jugapuud (*Juniperus*) või elupuud (*Thuja*).

Urnimüüride väljakul kasutada keskmisekasvulisi puid gruppideks. Sobivad pihlakate (*Sorbus*) erinevad sordid, ka püramiidjad elupuud (*Thuja*) ja jugapuud (*Juniperus*).

Kirikaia haljastuses maakivimüüri ääres on juba kasutatud sahhalini pihlakat ja püramiidja kasvuga elupuud `Columna`. Lisaks püramiidja kasvuga elupuule võib lisada tumedama okkavärviga laiuva kasvuga jugapuid.

Kinnistu idapiiril kasutada kõrgekasvulisi leht – ja okaspuid, sissepääsul läänepiiril madalakasvulist jugapuu hekki.

Võimalusel planeeritakse urniväljakule ka veesilm.

Transpordimaa kaitsevööndid haljastatakse, samas tuleb tagada nähtavuskolmnurgad teede ristmikel ja arvestada tehnovõrkudega olemasoluga.

Alale koostada haljastusprojekt koostöös Rae Vallavalitsuse peaarhitekti ja keskkonnaspetsialistiga. Haljastusprojektis lahendada välisvalgustus.

Planeeritaval ala märkimisväärsel õhusaastet ei ole ette näha, puuduvad küttekolded jms. Ette on nähtud teekaitsevööndisse haljastuse rajamine, mis võimalikku õhusaastet minimaliseerib.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmete jaoks paigutada krundile piisava tihedusega prügikonteinerid. Haljastusjäätmete jaoks ette näha eraldi kogumiskastid.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Kruntide sajuvesi on planeeritud immutada pinnasesse. Vältida vee valgumine naaberkinnistutele, vajadusel arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Arvestada varemtehtud maaparandustöödega ja tagada olemasolevate kuivenduskraavide toimimine.

Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt $\pm 0,5$ m ulatuses rajatiste (urnimüürid) ja ehitiste (tavandihoone) püstitamise eesmärgil kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Samuti maapinna maastikulise profiili rikastamise ja varieerumise eesmärgil.

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud Vabariigi valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6-le ”Tuletõrjevee varustus” (EVS 812-6:2005).

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringuga tagatud.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5 m).

Ehitised varustatakse suitsuanduritega.

Ehitiste tulepüsivusklass on TP-3.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud maapealsete tuletõrje hüdrantidega, täpsem lahendus põhijoonis/tehnovõrkude joonis AS-05 ja seletuskiri p5.2.

4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Teenindatav kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 2	Isiklik kasutusõigus	Ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni valdaja	4 m koridor ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni valdaja kasuks
Pos 2	Isiklik kasutusõigus	Elektriliinide ja seadmete valdaja	20 m koridor 10 kV elektriliinide ja – seadmete valdaja kasuks
Pos 2	Isiklik kasutusõigus	Elektriliinide ja seadmete valdaja	4 m koridor 1 kV elektriliinide ja – seadmete valdaja kasuks
Pos 2	Isiklik kasutusõigus	Elektriliinide ja seadmete valdaja	2 m koridor elektri maakaabelliini valdaja kasuks
Pos 2	Isiklik kasutusõigus	Riigimaa valdaja	Juurdepääsuks sotsiaalmaa krundile reformimata riigimaa kinnistule
Pos 2	Isiklik kasutusõigus	B – kategooria gaasitrassi valdaja	2 m koridor B – kategooria gaasitrassi valdaja kasuks

Peale detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb võrkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1 VEEVARUSTUS

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS Elveso tehnilised tingimused VK-TT 005.

Planeeritavale kinnistule on AS ELVESO nõus lubama vett koguses kuni 1,0 m³/d (30,0 m³/kuus).

Detailplaneeringu käigus moodustunud uue kinnistu veevarustus on projekteeritud Assaku – Jüri teel olevast ühisveevärgi torustiku punktist ÜPV (vt. AS Elveso tehnilised tingimused nr VK-TT 005). Moodustunud kinnistu pos 1 piiridest väljapoole, mitte kaugemale kui 1m projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Veetorustikule on määratud kuni 4m laiune servituudi koridor võrguvaldaja kasuks.

Liitumispunkti täpne asukoht määratakse edasise projekteerimise käigus.

Krundile pos 2 on planeeritud veetorustik Väljataga kinnistu teenindamiseks.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

Ühisveevärk projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77 – 1990, tee kinnistule, kuid mitte sõidutee alla.

5.2 TULETÕRJEVARUSTUS

Detailplaneeringu alal on lahendatud tuletõrjevee varustus planeeritava tuletõrje hüdrandiga Assaku – Jüri maantee ääres 1 tk (vt. põhijoonis/tehnovõrkude joonis AS – 05).

Planeeringuala tulekustutusvesi 10 l/s kolme tunni jooksul, kokku 108m³ tagatakse planeeritava maapealse tuletõrje hüdrandi baasil.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Reoveekanalisatsiooni osa koostamise aluseks on AS Elveso tehnilised tingimused VK – TT 005.

AS Elveso on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni $1,0 \text{ m}^3/\text{d}$ ($30,0 \text{ m}^3/\text{kuus}$).

Kinnistu ühendamiseks olemasoleva ühiskanalisatsiooni survetorustikuga tuleb projekteerida reoveekanalisatsiooni sulgeseade (maakraan), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Liitumispunkti täpne asukoht määratakse edasise projekteerimise käigus.

Kinnistule tuleb projekteerida reoveepumpla kinnistu reovete ärajuhtimiseks olemasolevasse ühiskanalisatsiooni survetrassi.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

Ühisveevärg projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77 – 1990, tee kinnistule, kuid mitte sõidutee alla.

5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Katustelt ja asfaltpindadelt kogutakse vihmavesi vihmaveelehtrite ning restkaevudega kokku ja immutatakse pinnasesse. Hoone ümber juhitakse vesi kõikides suundades ühtlase kaldega (min. 2%) eemale ning hajutatakse hoonest eemale kvartalite vahele. Eeldatav ärajuhtimist vajava sademevee hulk kogu kinnistult on $Q = 100,46 \text{ l/s}$

Pind	Vooluhulk
Katus	$Q = 5,02 \text{ l/s}$
Asfalt	$Q = 46,18 \text{ l/s}$
Muru	$Q = 35,14 \text{ l/s}$
Kruus – või killustikkate	$Q = 7,53 \text{ l/s}$
Aed, park	$Q = 6,59 \text{ l/s}$
Kokku	$Q = 100,46 \text{ l/s}$

Kinnistutega seotud sademevett ei juhitata riigimaantee teemaale ja teemaal paiknevatesse kraavidesse.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn – Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 206730.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on $3 \times 25\text{A}$.

Jüri aleviku Tavandihoone elektrienergiaga varustamiseks Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab Väljataga kinnistuni $0,4 \text{ kV}$ elektrivõrgu ning paigaldab hoonele lähimale krundi piirile kokkulepitud kohta liitumiskilbi kahetariifse arvestussüsteemi ja peakaitsmega $3 \times 25 \text{ A}$.

Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada taotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ liitumisspetsialisti poole (Kadaka tee 63, tuba 221). Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist Elektrilevi OÜ – le. Elektriliinile ja – seadmetele on määratud 2 m laiune servituudi koridor võrguvaldaja kasuks. Liitumiskilp asub krundi pos 2 vahetus läheduses või kinnistul eraldi alusel asuvas liitumiskilbis toitekaabli kingadel.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.6 GAASIVÕRGUGA LIITUMINE

Tehniliselt on võimalik Harju maakonnas Rae vallas Jüri alevikus Väljataga kinnistut (kat.tunnus: 65301:003:0272) maagaasiga varustada. Adven Eesti AS-ile kuuluv B-kategooria gaasitorustik kulgeb pikki Väljataga kinnistu ida poolset piiri (ca 5,5 jm kaugusel Väljataga ja 11113 Assaku-Jüri tee ühisest piirist). Väljataga kinnistu maagaasiga varustamiseks on liitumispunkt ette nähtud maakraaniga olemasolevast maagaasi torustikust.

Adven Eesti AS-il on rajatud olemasolevale gaasitorustikule perspektiivne pimeots Kiriku tn 2 // Kirikaed (kat. tunnus: 65301:003:0079) kinnistu kirde nurka. Vajaduseks on ette nähtud detailplaneeringus perspektiivne gaasitorustik alates olemasoleva gaasitorustiku pimeotsast pikki Väljataga kinnistu lõuna poolset piiri kuni Kiriku tänava (kat. tunnus:65301:003:1139) kinnistuni.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Antud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 tegevuste nimistusse, mille puhul peaks algatama igal juhul keskkonnamõjude hindamist. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 lõike 2 kohaselt on keskkonnamõjude hindamise vajalikkust kaaluda muuhulgas ka «Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse» § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetatata juhul linna arendustööd (näiteks elamurajooni, vangla rajamine), välja arvatud üksikute elamute ehitamise korral. Antud detailplaneeringu korral ei ületata kaalutlemisotsuse mahtusid ning seetõttu keskkonnamõjude eelhinnangut ei koostata. Samuti ei ole vajalik ka algatada strateegiliste keskkonnamõjude hindamist, sest kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Planeeritud tavandihoone on planeeritud väljapoole 11113 Assaku – Jüri riigi kõrvalmaantee kaitsevööndit.

Kalmistu laiendamisel nähakse planeeringuga ette 50 meetri laiune kaitsevöönd kalmistu välispiirist.

Planeeritava kalmistu ümbruses asuvate eramute puurkaevud ja nende kaitsealad on näidatud joonisel AS – 06.

Selgitamaks välja detailplaneeringu ala põhjavee kohta käivaid andmeid on koostatud geoloogiline uurimistöö Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ poolt ning ekspertarvamus OÜ Eesti Geoloogiakesuse poolt (vt Lisa).

Jüri kalmistu laiendusosal on kirstuga matmise korral arvestatud haua minimaalse sügavusega 1,5 m + 0,5 m veetasemeni (väljavõtte OÜ Eesti Geoloogiakesus ekspertarvamusel).

Puurtööd teostati 31. oktoober ning neli päeva peale puurimist (4. november) stabiliseerus vesi 1.45...2.60 m sügavusele maapinnast, abs. kõrgusele 39.50...42.20m. Arvestades puurtööde teostamise aastaaega, võib käesolevate uuringute käigus registreeritud veetasel lugeda lähedaseks maksimaalsele (väljavõtte Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ geoloogilisest uurimistööst).

Vajadusel võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks.

Riigimaantee 11113 Assaku-Jüri tee äärde on müra ja õhusaaste vältimiseks rajatud kõrghaljastuse

puhver (vt põhijoonis AS-05).

Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

Vastavalt Planeerimisseaduse §9 lg.2 p.15 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“, üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis 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. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- tänavavalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suure nähtavuse ja jälgitavuse tagamine, pimedate halva nähtavusega kohtade minimaliseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga;
- kasutatavad materjalid peavad olema maksimaalselt vandaalikindlad;
- võimalik turvakaamerate paigaldamine ja turvateenuse tellimine.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- üldmaa krundi moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude, rajatiste, haljasalade ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
- ehituslubade või kirjalike nõusolekute väljastamine.

Märkused:

1. Maanteeamet ei võta kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

D. Kooskõlastuste koondnimekiri

Väljataga kinnistu ja lähiala detailplaneering

Jrk. Nr.	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastus	Originaal kooskõlastuse asukoht	Märkused
1.	Elektrilevi OÜ (elektrivarustus)	Nr.1089280219,30.12.2013	Detailplaneering kooskõlastatud, Jelena Armas	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
2.	Põhja-Eesti Päästkeskus	Kooskõlastatud 08.05.2013 K-DP/22-3	Detailplaneering kooskõlastatud, Dmitri Peterson	Kaust: 1 Seletuskiri lk 11, AS-05 kooskõlastusleht Rae VV arhiiv	
3.	AS Elveso (ühisveevärk kanalisatsioon) ja	Kooskõlastatud 26.11.2013	Detailplaneering kooskõlastatud, Toomas Teesalu	Kaust : 1 Joonis: AS-05 kooskõlastusleht 2 Rae VV arhiiv	
4.	Elion Ettevõtted AS	nr.21769354, 29.09.2014	Detailplaneering kooskõlastatud, Arvo Sepp	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	Projekti kooskõlastused
5.	Maanteeamet	15-4/14-00241/753, 29.04.15	Kooskõlastatud Marten Leiten Projekti juht planeeringute menetlemise talituse juhataja ül.	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	
6.	Muinsuskaitseamet	nr. 23011, 09.07.2014	Detailplaneering kooskõlastatud, Armin Rudi	Kaust: 1 Kiri Joonis AS-05 kooskõlastusleht 2 Rae VV arhiiv	
7.	Terviseamet	9.3-1/360-4, 27.04.2015	Kooskõlastatud Natalja ubina direktor	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	
8.	Adven Eesti AS (gaasivarustus)	Nr. 20-03-2015, 27.03.2015	Kooskõlastatud Aleksander Aan Gaasivõrgu juht	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	

Koostas: Kadri Randoja

E. JOONISED