

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused	lk. 4
2. Detailplaneeringu algatamise eesmärk ja andmed planeeringuala kohta	lk. 4
2.1 Detailplaneeringu algatamise eesmärk	lk. 4
2.2 Andmed planeeringuala kohta	lk. 5
3. Olemasolev olukord	lk. 5
4. Planeeringu lahendus	lk. 8
4.1 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs	lk. 8
4.2 Planeeritava ala hoonestuskava	lk. 8
4.3 Tänavate maa-alad. Liikluskorraldus. Parkimine	lk. 9
4.4 Haljastus ja heakord	lk. 9
4.5 Tehnovõrkudega varustamine	lk. 10
4.5.1 Veevarustus. Kanalisatsioon. Sadevesi	lk. 10
4.5.2 Elektrivarustus	lk. 10
4.5.3 Sidevarustus	lk. 11
4.5.4 Soojavarustus	lk. 11
4.6 Keskkonnakaitse abinõud, keskkonnamõjude hindamine	lk. 11
4.7 Tuleohutus	lk. 11
4.8 Servituutide vajaduse määramine	lk. 11
4.9 Kuritegevuse riske vähendavad tegurid	lk. 12
 Kooskõlastuste koondtabel	 lk. 13

LISAD

1. Rae Vallavalitsuse 06.07.2012 korraldus nr. 694 Jüri aleviku Suve tn 8a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine
2. Väljavõte Rae valla ametlikus väljaandest *Rae Sõnumid* nr. 7 (august 2012): Info Jüri aleviku Suve tn 8a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta
3. AS Elveso 07.08.2012 väljastatud tehnilised tingimused nr. VK-TT 165
4. Elektrilevi OÜ 07.08.2012 väljastatud tehnilised tingimused nr. 203086
5. Topogeo Baltic OÜ 28.09.2011 koostatud maa-ala plaan tehnovõrkudega (Töö nr. TM280911)

JOONISED

Joonise number	Joonise nimetus	Joonise suurus / mõõtkava	Digitaalse joonise nimetus	Kuupäev
1	Maa-alaplaan tehnovõrkudega	A3 / M1:500	Maa-alaplaan tehnovõrkudega	19.04.2013
2	Põhijoonis	A3 / M1:500	Suve_8a_detailplaneeringu_põhijoonis_19.04.2013	19.04.2013

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Kinnistu omaniku Priit Pallumi detailplaneeringu algatamise taotlus 20.03.2012.a. Rae Vallavalitsusele;
- Vallavalitsuse 06.07.2012 korraldus nr. 694 detailplaneeringu algatamisest ja menetlusse võtmisest nimetusega „Jüri aleviku Suve tn. 8a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
- Planeerimisseadus;
- Rae valla ehitusmäärus (kehtib alates 01.03.2009);
- Rae valla üldplaneering (1993);
- Jüri aleviku üldplaneering (2012);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2008-2020;
- Naaberkruntide omanike kooskõlastused;
- AS Elveso 07.08.2012 väljastatud tehnilised tingimused nr. VK-TT 165;
- Elektrilevi OÜ 07.08.2012 väljastatud tehnilised tingimused nr. 203086;
- Topogeo Baltic OÜ 28.09.2011 koostatud maa-ala plaan tehnovõrkudega (Töö nr. TM280911);

2. Detailplaneeringu algatamise eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

2.1. Detailplaneeringu algatamise eesmärk

- Muuta olemasolevat 27.06.2006 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr. 878 kehtestatud Jüri aleviku Võsa tn. 9 kinnistu detailplaneeringut;
- Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused;
- Lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja parkimistingimused;
- Lahendada haljastus, heakorrastus ja prügi sorteerimise võimalused;
- Lahendada tehnovõrkudega varustamine.

2.2. Andmed planeeringuala kohta

- **Aadress:** Suve tn 8a, Jüri alevik, Rae vald, Harju maakond
- **Omanik:** Priit Pallum
- **Katastritunnus:** 65301:003:0947
- **Registriosia:** 44272
- **Kinnistu suurus:** 1234 m²
- **Maakasutuse sihtotstarve:** 100% elamumaa

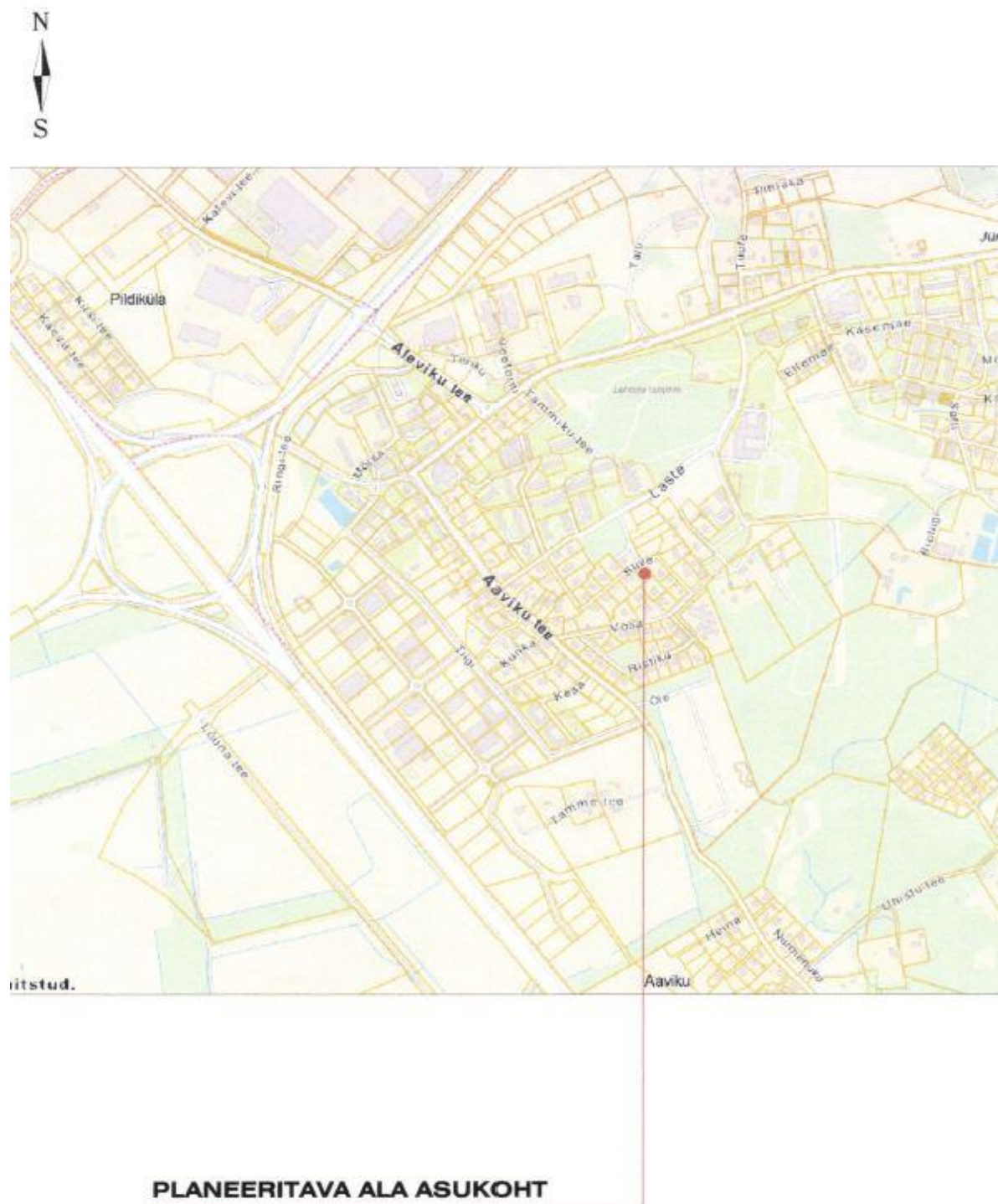
Kehtiv kinnistu ehitusõigus on kehtestatud 27.06.2006 vastuvõetud detailplaneeringuga (korraldus 878). Nimetatud detailplaneeringu koostamise ajal läbisid kinnistut sel ajal kasutuses olev tsentraalne kanalisatsioonitorustik ning veetorustik. Detailplaneeringuga kehtestati mõlemale torustikule 2 m laiune kaitsevöönd torustikust mõlemale poole. Seetõttu jäi ehitusala kinnistu kagupoolsesse serva, Suve tänava poolt vaadates kinnistu tagumisse ossa.

Kuna nimetatud vee- ja kanalisatsioonitorustik on 01.01.2012 seisuga välja lülitatud ega ole enam kasutuses (uued torustikud asuvad Suve tänava servas) ning neile pole kehtestatud notariaalseid servituute, soovib kinnistu omanik detailplaneeringuga kehtestada kinnistu ehitusõigus ja piiritleda hoonestusala vastavalt Rae valla ehitusmääruses lubatule (ehituskeeluala krundi piirist 4 m, teekaitsevöönd 10 m krundi piirist). Ehitusala laiendamine loode suunal võimaldab kinnistu omanikul ehitada maja kinnistu loodepoolsesse serva – see sobib paremini kokku Suve tänava piirkonna arhitektuurse miljööga.

3. Olemasolev olukord

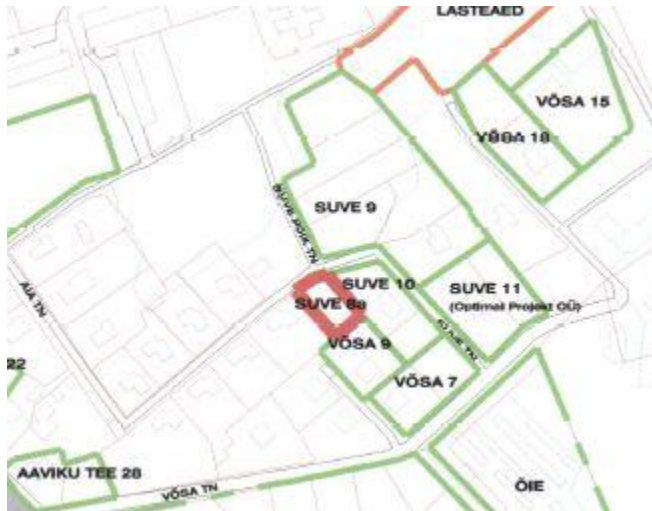
Käesoleva detailplaneeringuga hõlmatav ala asub Rae vallas Jüri aleviku keskel väljakujunenud infrastruktuuriga piirkonnas. Jüri aleviku üldplaneeringuga on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud väikeelamute ala.

Situatsiooniskeem.



Lähiala situatsiooniskeem.

Loodest on kinnistu piiratud Suve tänavaga, kirdest Suve tn. 10 kinnistuga, kagust Võsa tn. 9 kinnistuga ning edelast Suve tn. 8 kinnistuga.



Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 47,94 – 49,47. Kinnistut läbivad mittetöötavad drenaaži-, keskkütte-, vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

Planeeritav maa-ala on loode-kagu suunaline, väikse ühtlase tõusuga loode suunas.

Juurdepääs krundile on planeeritud Suve tänavalt loodeküljest. Lääne- ja loodepiiril on kuusehekk,



lõunaosas kasvavad üksikud viljapuud.



4. Planeeringu lahendus

4.1 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs

Planeeritava kinnistu kontaktvööndis paiknevad 1,5- kuni 2-korruselised eramud. Piirkond on ühtlase miljöoga – u. 2000-2500 m² suurused krundid, millel paiknevad eramud. Eramute juures on ka viljapuuaiad ning aiamaad. Kinnistu loodeküljel on Suve tänav ning üle tänava jääb Rae vallale kuuluv ettevõtte Vaheko. Tulenevalt ettevõtte iseloomust paistab Vaheko selles piirkonnas teiste hulgast selgelt välja – territooriumil hoitakse mitmesuguseid masinaid ja seadmeid, ladustatakse ehitusmaterjali jms.

Kontaktvööndis paiknevad eramud on sarnase arhitektuuriga ning moodustavad Suve tänaval ühtse terviku. Majad paiknevad krundi piirist (Suve tänavast) selgelt tajutaval ehitusjoonel.

Kontaktvööndis asuvate majade katusekalded on grupiti varieeruvad – u. 20 kraadi ja u. 40 kraadi. Sokli kõrgused jäävad vahemikku 50-80 cm.

Kontaktvööndis olevad majad on ehitatud 80. aastatel tüüpprojektide järgi. Välisviimistluseks on kasutatud valdavalt krohvi, liigendades fassaadi laudisega.

Sotsiaalse infrastruktuuri objekte kontaktvööndis ei ole. Lähimad lasteaiad on Tõruke (Tammiku tee 4) ja Õie lasteaed (Võsa tn. 16). Lähim kool on Jüri Gümnaasium (Laste tn. 3).

Piirkond hästi varustatud tehnovõrkudega, planeeritava alaga külgnevatel tänavatel on välja ehitatud uued tehnovõrgud. Kontaktvööndis puuduvad suuremad haljasalad, pargid ja ka tänavaäärne haljastus on vähene.

4.2 Planeeritava ala hoonestuskava

Kinnistu ehitusala määramisel on lähtutud Rae valla ehitusmäärusest ja tuleohutusnõuetest.

Hoone peaks olema lihtsa arhitektuuriga ning sobima ümbritsevasse keskkonda. Välisviimistluseks tuleks soovitatavalt kasutada puhasvuugiga kivimüüritist, krohvi ja voodrilaudist. Palk-materjal ja profileeritud plekk on keelatud. Katusekatteks võib kasutada betoon- ja keraamilisi katusekive, rullmaterjale ja terases katuseprofiile. Aknad võivad olla puit- ka PVC-profiilidest ning ukSED puit-, PVC- ja terasprofiilist.

Hoone arhitektuurne ilme, s.h välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Katuse kalle peab seejuures olema 20°-45° ja katuseharja suund peab olema kas risti või paralleelne naaberhoonetega. Sokli kõrgus maapinnast peab olema 30-80 cm.

Krundi ehitusõigus on toodud nii allolevas tabelis kui joonisel 2.

Krundi ehitusõigus

Pindala (m ²)	Krundi kasutamise sihtotstarve	Lubatud maksimaalne täisehitus	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast (m) / maksimaalne korruste arv	
				elamu	abihoone
1234	EE 100%	20%	3 (1 elamu + 2 abihoonet kokku 40 m ²)	8 m / 2 korrust	5 m

4.3 Tänavate maa-alad. Liikluskorraldus. Parkimine

Suve tn. 8a kinnistust loodesse jääb Suve tänav.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritav Suve tänava kaitsevöönd kinnistu piirist on 10m. Transpordivahendite parkimine lahendada krundil. Kinnistu loodepoolses servas Suve tänaval on asfaltbetoonkattega tee. Juurdepääs krundile on soovitatav teha betoonist sillutiskividest (nt. UNI-kivid).

Parkimiskohad on kavandatud vastavalt kehtivatele normatiividele (EVS 843:2003).

Ehituse otstarve/liik	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
Üksikelamu	1-2 parkimiskohta elanikule 1 parkimiskoht külalistele	2-3	3

4.4 Haljastus ja heakord

Kinnistu piiride lähedale võiks istutada ilupuid ja -põõsaid. Aeda külvata tallamist taluv muru ning rajada lillepeenrad. Haljastuse rajamisel planeeritavale alale arvestada pinnase iseärasusi, olemasoleva haljastuse iseloomu ning naaberkruntide haljastust.

Krundile võib istutada puid, mille täiskasvamiskõrgus on kuni 6 m. Istutamistihedus: mitte rohkem kui 1 puu iga 300 m² kohta. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Kinnistu haljastamise lahendus tuua ära krundi hoonestamise projekti koosseisus.

Aiapiirete rajamisel tuleks lähtuda arhitektuurse ilme ühtlusest. Piirded ehitatakse vastavalt omavahelisele kokkuleppele naaberkruntide omanikega. Piirete soovitatavaks maksimaalseks kõrguseks on 1,50 m. Piirete materjalina on lubatud kasutada puidust lattaeda, kinnistute vahel vörkpiiret. Mitteläbipaistvad piirded pole soovitatavad.

Tekkivad olmejäätmepaigutatakse krundil asuvasse kinnistesse prügikonteinerisse, soovitatavalt sissesõidutee lähedale. Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja vastavalt sõlmitud lepingule.

4.5 Tehnovõrkudega varustamine

4.5.1 Veevarustus. Kanalisatsioon. Sadevesi

Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide liitumispunktid asuvad kinnistu loodepoolisel piiris Suve tänava servas. Kanalisatsiooni ja veevärgi lahendus on koostatud vastavalt AS Elveso poolt 07.08.2012 väljastatud tehnilistele tingimustele nr. VK-TT 165.

Veevarustus

Kinnistu veevarustus on planeeritud Suve tänava ühisveevärgist (Ø110pe).

Planeeringuala liitumispunkt ühisveevärgiga (LPV) asub Suve tänaval ja on ühendatud väljaehitatud ühisveevärgi torustikuga.

Krundile on ühisveevärgist planeeritud vett koguses kuni 0,4 m³/d (12 m³/kuus).

Vaba veerõhk ühisveevärgis on minimaalselt 2,0 bar.

Kinnistule planeeritav torustik dimensioneeritakse konkreetse ehitusprojektiga. Veemöödusõlm planeeritakse vastavalt AS Elveso veemöödusõlme tehnilistele tingimustele.

Kanalisatsioon

Kinnistu kanaliseerimine on planeeritud Suve tänava ühiskanalisatsiooni baasil (Ø160pe).

Planeeringuala liitumispunkt (LPK) asub Suve tänaval ja on ühendatud väljaehitatud ühiskanalisatsiooni torustikuga.

Krundilt planeeritud reovee vastuvõtmiskogus on kuni 0,4 m³/d (12 m³/kuus).

Sadevesi

Sadevesi on planeeritud immutada krundisiseselt, sadevee suunamine naaberkruntidele ja ühiskanalisatsiooni peab olema välistatud.

4.5.2 Elektrivarustus

Kinnistu varustamiseks elektrienergiaga on Elektrilevi OÜ poolt 07.08.2012 väljastatud tehnilised tingimused nr. 203086.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime: 3x32A.

Krundi elektriseadmete toide planeeritakse toitealajaamast Jüri 110/10 toitefiidrist Kooli I, jaotusalajaamast „Suvi:(Rae)“ jaotusfiidri F2 õhuliinilt.

Planeeritava Suve tn 8a eramu elektrienergiaga varustamiseks ette näha 0,4 kV kaabelliin Suvi 10/0,4 kV alajaama F2 fiidri maakaablist nr. 28056. Krundi piirile sissesõidutee lähedale planeerida liitumiskilp. Toiteliini liitumiskilbist planeeritava hoone peakilpi paigaldab toiteliini (maakaabli) krundi omanik.

Planeeringuga määrata kindlaks vajalik ehitatava 0,4 kV liini trass, servituudi ala.

4.5.3 Sidevarustus

Kinnistul ei ole kehtivat liitumislepingut. Tellija sõlmib tulevikus lepingu vastavalt soovile.

4.5.4 Soojavarustus

Soojavarustus lahendada lokaalselt vastavalt kinnistuomaniku soovile. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteallikad on elektri-, vedel- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

4.6 Keskkonnakaitse abinõud, keskkonnamõjude hindamine

Sadeveed immutada loomuliku languse suunas haljasalale. Hoonete katuselt tulev vesi juhitakse hajutatult ümbritsevale maapinnale ja immutatakse pinnasesse.

Tekkivad olmejäätmed paigutatakse krundil asuvatesse kinnistesse prügikonteinerisse, soovitatavalt sissesõidutee lähedale. Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja vastavalt sõlmitud lepingule.

4.7 Tuleohutus

Detailplaneeringu projektis on krundile kantud võimalik hoonestusala, mis arvestab tuleohutusnõudeid ja olemasolevaid tehnovõrke ning hoonestust.

Hoone minimaalne tulepüsivusklass võib olla TP3 - tuldkartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Tuleohutusest tulenevalt on hoonete kasutamise liik: I kasutusviis.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud. Hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*, mille järgi hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks on 8 m. Nimetatud hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kui aga kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Väliskustutus (10 l/s) lahendatakse Suve tänava ühisveetorustiku hüdrandist.

4.8 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga on seatud tehnovõrkudele isiklik kasutusõigus.

Projekteeritavatel vee- ja kanalisatsioonivõrkudel tsentraalsest liitumispunktist kuni tarbija liitumispunktini on kaitsevööndi laius 2 m teljest kummalegi poole.

4.9 Kuritegevuse riske vähendavad tegurid

Kinnistu omanik võib turvalisuse paremaks tagamiseks teha järgmist:

- Sõlmib lepingu turvafirmaga ning laseb paigaldada elamule häiresüsteemi;
- Piirab krundi aiaga, et vältida juhuslike inimeste sattumist kinnistule;
- Paigaldab majale turvalukkudega turvaukse(d);
- Hoolitseb selle eest, et ümbrus oleks pimedal ajal valgustatud;
- Naabrivalve;
- Tunneb piirkonna konstaablilt;
- Kasutab süttimatust materjalist prügikonteinereid, mis paigaldatakse oma kinnistule
- Eemaldab kiiresti kergestisüttiva prügi;
- Parkimine lahendatakse kinnistusiseselt.

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk. nr.	Kooskõlastav asutus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametinimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused
1.	AS Elveso				
2.	Elektrilevi OÜ				
3.	Harjumaa Päästeteenistus				
4.	Suve tn. 8 kinnistu omanik				
5.	Suve tn. 10 kinnistu omanik				
6.	Võsa tn. 9 kinnistu omanik				