



GEOMEL OÜ

09.09.2013

Töö nr 2013-DP3

Harju maakond Rae vald Jüri alevik

**JÜRI ALEVIKU ALLIKA TN 7 KINNISTU**

**(65301:003:0248)**

**DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS**

**Köide I**

**SELETUSKIRI JA JOONISED**

Koostaja: GEOMEL OÜ

Tellija: Kaimar Eilo

/Janika Raudsepp/.....

.....

## Köide I – DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI JA JOONISED

### SISUKORD

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. ÜLDANDMED .....                                                           | 4  |
| 1.1. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk .....                      | 4  |
| 1.2. Detailplaneeringu tellija andmed .....                                  | 4  |
| 1.3. Detailplaneeringu koostamise korraldaja andmed .....                    | 4  |
| 1.4. Detailplaneeringu koostaja andmed .....                                 | 4  |
| 1.5. Detailplaneeringu alusmaterjalid .....                                  | 5  |
| 1.6. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid .....                 | 5  |
| 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....                                   | 6  |
| 2.1. Planeeritava ala asukoht .....                                          | 6  |
| 2.2. Planeeritava ala ja selle lähikümbruse maakasutus .....                 | 7  |
| 2.3. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi linnaehituslikud seosed .....   | 8  |
| 2.4. Planeeringuala kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud .....         | 8  |
| 2.4.1. Jüri alevik keskuse osa ja tehnopargi detailplaneering (DP0093) ..... | 8  |
| 2.5. Looduslik keskkond .....                                                | 9  |
| 2.6. Hoonestus .....                                                         | 9  |
| 2.7. Juurdepääs .....                                                        | 10 |
| 2.8. Olemasolevad tehnovõrgud .....                                          | 10 |
| 2.9. Kitsendused .....                                                       | 10 |
| 3. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS .....                                          | 13 |
| 3.1. Planeeritaval alal krundi moodustamine .....                            | 13 |
| 3.2. Ehitusõigus ning hoonestusala .....                                     | 14 |
| 3.3. Hoonete arhitektuurinõuded .....                                        | 15 |
| 3.4. Ehitistevahelised kujud ning tuleohutusabinõud .....                    | 15 |
| 3.5. Tänavate ja teede maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus .....     | 16 |

|                                                                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.6. Haljastus ja heakorrastuse põhimõtted .....                                                                       | 16 |
| 3.7. Keskkonnatingimused ja tervisekaitse .....                                                                        | 17 |
| 3.8. Vertikaalplaneering .....                                                                                         | 18 |
| 3.9. Tehnovõrgud ja –rajatised .....                                                                                   | 18 |
| 3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....                                                          | 19 |
| 3.11. Planeeringu rakendamise võimalused ning planeeringu kehtestamisest tulenevate<br>võimalike kahjude hüvitaja..... | 19 |
| 4. LISAD .....                                                                                                         | 20 |
| Lisa 1. Vaated planeeringualale.....                                                                                   | 20 |

## SELETUSKIRI

### **1. ÜLDANDMED**

#### **1.1. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk**

*Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on tiheasustusaladel detailplaneeringu koostamine ehitustegevuse alusena kohustuslik. Tiheasustusaladena käsitletakse linna ja alevi ning aleviku ja küla selgelt piiritletavaid kompaktse asustusega alasid (ka kavandatavad). Tiheasustusalaks on määratud Jüri aleviku territoorium administratiivpiirides.*

Detailplaneeringu eesmärgiks on hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsutee ja parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Planeeringuga kavandatakse Allika tn 7 maaüksusele üksikelamu ja maksimaalselt ühe abihoone rajamist. Planeeritaval krundil määratakse ära hoonestusala, mille piires hooneid rajada tohib, ning antakse krundi ehitusõigus.

#### **1.2. Detailplaneeringu tellija andmed**

Kontaktisik: Kaimar Eilo  
Aadress: Koidu 27-9, Tallinn, 10136, Harju maakond  
Telefon: 526 3387  
E-mail: [loi@hot.ee](mailto:loi@hot.ee).

#### **1.3. Detailplaneeringu koostamise korraldaja andmed**

Rae Vallavalitsus  
Aadress: Aruküla tee 9, Jüri alevik, 75301, Rae vald, Harju maakond  
Telefon: 605 6750  
Kontaktisik: Lea Teeääre, arhitekt  
E-post: [info@rae.ee](mailto:info@rae.ee).

#### **1.4. Detailplaneeringu koostaja andmed**

Geomel OÜ  
Aadress: Jüri tn 32a, Võru linn, 65609, Võru maakond  
Telefon: 5646 8418  
Kontaktisik: Janika Raudsepp, planeerija  
E-mail: [janika@geomel.ee](mailto:janika@geomel.ee).

### **1.5. Detailplaneeringu alusmaterjalid**

Detailplaneeringu koostamise aluseks kasutatavad materjalid:

- Huvitatud isiku Allika tn 7 kinnistu 04.03.2013 detailplaneeringu algatamise taotlus,
- Rae Vallavalitsuse 20.05.2013 kiri nr 6-1/1377 „Jüri aleviku Allika tn 7 kinnistu detailplaneeringu algatamisest,
- Geomel OÜ 12.07.2013 töö nr 35/13 „Allika tn 7 geodeetiline maa-ala plaan“ mõõtkavas 1:500,

### **1.6. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

Detailplaneeringu koostamisel kasutatavad Eesti Vabariigi normdokumendid:

- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, kehtestatud 2003. aastal,
- Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu otsusega nr 462 2013. aastal,
- Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu otsusega nr 390 2012. aastal,
- Rae valla ehitismäärus, kehtestatud Rae Vallavolikogu määrusega nr 23 2010. aastal,
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2013-2024, vastu võetud 2013. aastal,
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud 2013. aastal,
- Rae valla heakorraeeskiri, kehtestatud 2012. aastal,
- Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579),
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87),
- Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590),
- Tuleohutuse seadus (RT I 2010, 24, 116),
- Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (RT I 2004, 75, 525),
- Küttekoldevälise tule tegemise ja grillimise kohale esitatavad nõuded (RT I 2010, 61, 445),
- Jäätmeseadus (RT I 2004, 9, 52),
- Teeseadus (RT I 1999, 26, 377),
- Elektroonilise side seadus (RT I 2004, 87, 593),
- Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (RTL 2007, 27, 482),
- Elektrihoiatusseadus (RT I 2007, 12, 64),
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus (RTL 2005, 123, 1949),
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus (RT I 1999, 25, 363),
- Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (RT I 2008, 46, 260),
- Ehitise kasutamise otstarvete loetelu (RT I, 07.12.2012, 9),
- Eesti standard EVS 843:2003 Linnatänavad,
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine,
- Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013, Keskkonnaministeerium 2013,
- Soovitused detailplaneeringu koostamiseks, Keskkonnaministeerium 2003.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud Geomel OÜ poolt koostatud töö number 35/13 geodeetilist alusplaani pealkirjaga „Allika tn 7 geodeetiline maa-ala plaan“ mõõtkavas 1:500.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Harju maakonnas Rae vallas Jüri alevikus Allika tn 7 kinnistul katastritunnusega 65301:003:0248. Maatüki maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Kinnistu pindala on 1689 m<sup>2</sup>, mis on kirjas õuemaana. Praegune kinnistu omanik on Kaimar Eilo.

**Planeeringuala asukoht on märgitud joonisel „Situatsiooniskeem“.**

Vastavalt *Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule* on antud maa-ala maakasutuseks määratud väikeelamute maa-ala (EV) (eramud, paariselamud, ridaelamud, maapealsed garaažid). *Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringus* on planeeritava maa-ala maakasutuseks määratud elamumaa (EV).

*Rae valla üldplaneeringuga määratakse maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused, sh maakasutuse juhtotstarbed Rae valla territooriumil, välja arvatud Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu alal (Rae valla üldplaneeringu kaartidel tähistatud Jüri aleviku üldplaneeringu ala). Sellel planeeringualal jääb kogu ulatuses kehtima Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering kõigis selles käsitletud teemades.*

**Käesolev detailplaneering on üldplaneeringukohane, kuna ei näe ette maa-alal kehtiva Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsiooni muutmist Planeerimisseaduse mõistes.** Käesolev detailplaneering on kooskõlas piirkonnas arengut suunavate planeeringute, kavade ja seadustega. Allika tn 7 katastriüksusel puuduvad varasemalt kehtestatud detailplaneeringud.

Vastavalt *Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“* ei asu planeeringuala väärtusliku maastiku ega rohelise võrgustiku alal. Lähimad väärtuslikud maastikud (maakondlikud, võimaliku riikliku tähtsusega) Pirita jõeorg ja Kadrioru jäädavad ca 10,5 km kaugusele põhja suunda. Teemaplaneeringuga on määratud väärtuslikuks traditsiooniliseks maastikuks ca 10 km kaugusel idas paiknev Kalesi. Lähim rohelise võrgustiku koridor (maakonna väike) paikneb planeeritavast krundist ca 900 meetri kaugusel idas, mis on ühenduses kirdes asuva tuumalaga (piirkonna/valla suur, ka nn hüppelaud). Tallinna roheline võõnd kulgeb mööda Tallinna ringtee põhimaanteed linna suunas.

Planeeringualal ei asu Eesti Vabariigi õigusaktidega kaitstavaid loodus- ja muinsuskaitsealuseid objekte. Lähim kaitseala-puistu, 12,3 ha suurune Lehmja tammik, asub planeeringualast ca 600 meetri kaugusel kirdes. Kaitseala sees asub III kaitsekategooria liigi pruunikas pesajuur (*Neottia nidus-avis*) leiukoht.

Vastavalt *Kultuurimälestiste riikliku registri* andmetele asub lähim muinsuskaitsealune objekt planeeritava krundi naabriks oleva Allika tn 5 maaüksusel, milleks on arheoloogiamälestis kultusekivi (Lohukivi) registrinumbriga 18748 ning mille kaugus planeeringuala kirdeservast on ca 10 meetrit. Lisaks asuvad planeeringualast ca 610 meetri kaugusel loodes arheoloogiamälestis kultusekivi (Lohukivi) registrinumbriga 18743 ning ca 700 meetri kaugusel edelas teisel pool

Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteed arheoloogiamälestis asulakoht registrinumbriga 18773.

Vastavalt *Maa-ameti Geoportaalile* ei paikne maaüksuse vahetus läheduses pärandkultuuriobjekte, lähimad neist, positsioonivarjendid (sõjalised objektid keskajast, eelmistest sajanditest), asuvad planeeringualast alates 1,9 km kaugusel loodes-põhjas. Planeeringualast kirde suunas ca 2,6 km kaugusel paikneb Rae vallamaja.

## 2.2. Planeeritava ala ja selle lähiümbruse maakasutus

Planeeringuala piirneb *Maa-ameti geoportaali* andmetel idast reformimata maaga, edelast Tiigi tänav L2 ning loodest Allika tänav katastriüksustega.

| Nimetus                                                                                                                                                | Kinnistusraamatu registriosa number | Katastritunnus | Pindala               | Maakasutuse sihtotstarve |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------|-----------------------|--------------------------|
| Reformimata maa elu-või ühiskondliku hoone ja kõrval- või tootmishoonega Allika ja Künka tänavate vahel. Maaüksusel asub arheoloogiamälestis Lohukivi. |                                     |                |                       |                          |
| Tiigi tänav L2                                                                                                                                         | 8519302/85193                       | 65301:003:0313 | 25 224 m <sup>2</sup> | 100% transpordimaa       |
| Allika tänav                                                                                                                                           | 14239802/                           | 65301:003:1145 | 1429 m <sup>2</sup>   | 100% transpordimaa       |

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid.

| Nimetus                       | Kinnistusraamatu registriosa number | Katastritunnus | Pindala             | Maakasutuse sihtotstarve                |
|-------------------------------|-------------------------------------|----------------|---------------------|-----------------------------------------|
| Künka tn 5                    | 12868202/                           | 65301:003:0002 | 2704 m <sup>2</sup> | 100% elamumaa                           |
| Künka tn 7                    | 4736602/47366                       | 65301:003:0047 | 2523 m <sup>2</sup> | 100% elamumaa                           |
| Tiigi tn 24                   | 8525102/85251                       | 65301:003:0373 | 3576 m <sup>2</sup> | 70% ärimaa<br>30% tootmismaa            |
| Kesk tee 17a//<br>Tiigi tn 22 | 8522902/85229                       | 65301:003:0968 | 4078 m <sup>2</sup> | 70% ärimaa<br>30% tootmismaa            |
| Allika tn 8                   | 539802/5398                         | 65301:003:0740 | 3626 m <sup>2</sup> | 30% elamumaa<br>70% maatulundus-<br>maa |
| Allika tn 6                   | 539702/5397                         | 65301:003:0750 | 2806 m <sup>2</sup> | 60% elamumaa<br>40% maatulundus-<br>maa |

Tabel 2. Planeeringuala kontaktvööndi naabrid.



**Planeeringuala piirinaabrite maakasutus on ära toodud tabelis „Planeeringuala piirinaabrid“ ning joonisel „Tugiplaan“.**

### ***2.3. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi linnaehituslikud seosed***

Rae vald on Eesti üks tihedamini asustatud valdasid, mille olulisemaks kohalikuks tömbekeskuseks on Jüri alevik. Alevik on linnalise iseloomuga, kuhu on koondunud teenused ja elanikkond. Paiknedes Tallinnast kagus Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres, on vahemaa Jüri alevikust Tallinna piirini 9 km. Vallasisestest asulatest paikneb Kurna küla 4,5 km, Lagedi alevik 10 km, Vaida alevik 11 km ja Peetri alevik 6 km kaugusel Jürist.

Jüri alevik tekis Jüri sovhoosi keskasulast kooli, kontor-klubi ja elukondliku teeninduse hoonetega, idas asunud koondis EKE EMV tootmisbaasi hoonestusest ning elamupiirkonnast. Ehitati põhiliselt korruselamuid, kuid ka väikeelamuid. Uus arengulaine algas 1990-ndate lõpus ja 2000-ndate alguses, kui tihendati olemasolevaid hoonestusalasid. Viimase viie aasta jooksul on toimunud aktiivne ettevõtluse arenemine Jüri alevikus ja selle ümbruses. Tartu maantee äärde planeeritud Jüri tehnopark on valdavalt hoonestatud. Rajatud on uusi korruselamuid ja eramuid, rekonstrueeritud Jüri Gümnaasium ning ehitatud spordikeskus.

Detailplaneeringuala paikneb Jüri aleviku edelaosas tiheasustusega alal, olemasoleval elamumaa katastriüksuse sihtotstarbega maaüksusel, mida ümbritsevad läänes äri- ja tootmismaa ning ülejäänud kolmest küljest elamumaa maakasutusega kinnistud. Maa-ala piirneb Jüri tehnopargiga, asudes olemasoleva elamupiirkonna äärealal. Piirkond on hästi varustatud tehnovõrkudega. Lähiumbruses puuduvad suuremad haljasalad ja pargid.

Planeeringualast ca 530 meetrit idas ja 600 meetrit kirdes linnulennul asuvad lähimad lasteaiad Õie ja Tõruke. Jüri Gümnaasium ja Rae Huvialakool paiknevad planeeritavast krundist ca 500 meetri kaugusel kirdes, samas hoones asuvad ka Jüri Raamatukogu ja Rae valla Spordikeskus. Rae kultuurikeskus jääb planeeringualast ca 480 meetri kaugusele põhja suunas. Lähimad bussipeatused asuvad ca 300 meetri kaugusel edelas Kesk teel ning ca 450 meetri kaugusel kagus Aaviku teel mööda tänavaid liikudes.

### ***2.4. Planeeringuala kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud***

#### ***2.4.1. Jüri alevik keskuse osa ja tehnopargi detailplaneering (DP0093)***

Nimetatud detailplaneering on kehtestatud Rae Vallavolikogu 25.02.2003 otsusega nr 54. Töö koostajaks on AS ASE Projekteerimise Büroo. Planeeringuala piirneb Allika tn 7 maaüksusega edelast.

*Jüri alevik keskuse osa ja tehnopargi detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on seni hoonestamata maa-ala olulise liiklussõlme ääres muuta atraktiivseks äri- ja teeninduspindadega Jüri aleviku keskuseks ning efektiivselt toimivaks büroo-, väiketootmis- ja ladudega keskkonnasõbralikuks tootmispiirkonnaks (tehnopargiks).*

Kehtestatud detailplaneeringuga saab lähemalt tutvuda Rae valla geoinfosüsteemis <http://gis.rae.ee/>.



**Kehtestatud detailplaneeringu ala on kantud joonisele „Tugiplaan“.**

## **2.5. Looduslik keskkond**

Planeeritavaks alaks on lage tasane rohumaa eramajade piirkonnas Allika tänava ääres. Kõrghaljastus kasvab kinnistu edelaosas olemasoleva kraavi servas, kus puuliikidest on esindatud remmelgad, pajud ja kuused. Allika tn 8 kinnistu kaguserva piirab kuusehekk, mis varjab osaliselt vaated planeeritavale maaüksusele. Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused jäävad 43.50 ja 46.00 meetri vahele. Planeeritav ala on ühtlase reljeefiga, maapind langeb õrnalt idast lääne suunas.

Planeeringualal asuvad rähksed gleimullad (Gk) ja gleistunud leostunud mullad (Kog). Naaberkinnistutel leidub ka koreserikast rähkmulda (Kr).

Vastavalt *Eesti Geoloogiakeskuse kaardiserveri radooniriski kaardile* paikneb Jüri alevik kõrge radoonisisaldusega pinnasel (radooni sisaldus 100-150 kBq/m<sup>3</sup>). Kõrge radoonisisaldusega pinnase olemasolu tõttu piirkonnas tuleb uute elamute rajamisel radooniohtlikesse piirkondadesse ehituslike vahenditega tagada radooniohutus ruumide siseõhus.

## **2.6. Hoonestus**

Planeeringuala piires hoonestus puudub, planeeritava maaüksuse kirdeosas paikneb soojak, mis on kavas likvideerida. Planeeringuala ümbritsevatest katastriüksustest on hoonestatud piirinaabriks olev Allika tn 5 maaüksus (reformimata maa) ning kontaktvööndis olevad Allika tn 6 ja 8, Künka tn 5 ja 7 kinnistud ning Tiigi tn 24 kinnistud. Planeeritav maa-ala paikneb eramajade piirkonnas Jüri tehнопargi äärealal.

Ümbritsevale kinnistute hoonestusele on iseloomulik (analüüsitud Allika, Künka ja Aaviku põik tänavatel paiknevaid hooneid):

- ühe üksikelamu ning kuni kahe abihoone esinemine kinnistul (enamasti abihooned puuduvad või kuni üks abihoone kinnistul),
- elamu paiknemine tänava poolses ääres, millest tuleneb ehitusjoone selge eristumine piirkonnas, ehitusjoone kaugus Allika tänava teemaast elamuni ca 3-11 meetrit (keskmiselt 5 ja 10 meetrit),
- hoonete katusekalded varieeruvad 0-45 vahel (enamasti 10-30),
- hoonetel põhiliselt viilkatused (enamasti liigendatud, ka ühepoolne viilkatus), leidub ka kelp- ja osaliselt lamekatust,
- hoonete välisviimistlusmaterjalideks hele puitlaudis, krohv ja tellis (leidub ka punakas-oranži laudist ja tellist),
- hoonete katusekattematerjalideks tume või punane eterniit ja plekk,

- o maaüksuste piiretena on kasutusel läbipaistev tume võrk- ja hele puitaed (leidub ka värvimata, tumepruuni ja punakas-oranži puitaeda), hekk (enamasti kuusehekk).

Planeeritava krundi lähiümbruses paiknevad 1 kuni 2-korruselised eramud kõrgusega kuni 8 meetrit, mis moodustavad elamupiirkonnas ühtlase terviku. Elamuhooned paiknevad tänavapoolsest krundi piirist tajutaval ehitusjoonel. Olemasolevate kinnistute suurused varieeruvad 1160-3626 m<sup>2</sup> vahel. Vastavalt *Ehitisregistrile* on elamute ehitusalune pind 92-252 m<sup>2</sup> (keskmiselt 166 m<sup>2</sup>).

## **2.7. Juurdepääs**

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega Allika ning Künka tänavalt, mis on ühenduses asfaltkattega Jüri-Vaida kõrvalmaantee nr 11114 (Aaviku tee). Jalgsi saab maa-alale ligi pääseda ka Tiigi tänavalt, kus asub Allika tänava edelaosa rajamiseks eraldatud maa-ala. Planeeringuala ja Tiigi tänava vahel kulgeb asfaltkattega kergliiklustee. Mootorsõidukid saavad hetkel parkida Allika tänava ääres. Allika tänava pikendust kuni Tiigi tänavani hetkel välja ehitatud ei ole. Planeeritaval maaüksusel puuduvad piirded.

## **2.8. Olemasolevad tehnovõrgud**

Planeeringualal puuduvad tehnorajatised, erinevad tehnovõrgud kulgevad planeeritava ala kontaktvööndis. Planeeringualast loode suunas jäävad vabavoolsed vee- ja kanalisatsioonitorustikud, edela suunas keskpinge kaabel ning vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Planeeritavast krundist ca 5 meetri kaugusel Künka tänaval asub sidekaev.

**Olemasolevate tehnovõrkude kulgemised koos kaitsevöönditega on näidatud joonisel „Tugiplaan“.**

## **2.9. Kitsendused**

1. Planeeringualast kirde suunas jääb asfalteeritud Allika tänav, mis asub eraldi kinnistul. Avaliku kasutusega tänavatele kehtib *Teeseadusest* tulenev tänava kaitsevööndi laius kuni 10 meetrit teemaa piirist. Vastavalt piirkonnas kehtestatud detailplaneeringutele on Allika tänava kaitsevöönd 5 meetrit.

Planeeritava krundi sees kulgeb varasemalt rajatud ajutine kruusakattega tänava osa, mis on olnud ühendusteeks Allika ja Künka tänava vahel. Kuna eelnimetatud ajutine tänav asub eramaal, on see käesoleva detailplaneeringu lahendusega määratud likvideerida.

*Teeseaduse § 13 lg 1* järgi rajatakse tee äärde kaitsevöönd tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimestele ohtlike mõjude vähendamiseks.

Vastavalt *Teeseaduse § 36 lg 1* kohaselt on teel ja tee kaitsevööndis tee omaniku nõuolekuta keelatud:

- ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ning rajada istandikku, ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta,
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega,
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit,
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust,
- kaevandada maavara ja maa-ainest,
- teha metsa uuendamiseks lageraiet,
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälist tööd.

**Olemasoleva Allika tänava kaitsevöönd on märgitud joonistele „Tugiplaan“ ning „Eskiislahendus“.**

**2.** Planeeringuala naabriks oleval Allika tn 5 maaüksusel paikneb arheoloogiamälestis kultusekivi registrinumbriga 18748. Nimetatud kinnismälestise kaitsevööndiks vastavalt *Muinsuskaitseadusele* on määratud 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates.

Vastavalt *Muinsuskaitseaduse § 25 lg 2* kohaselt on kinnismälestise kaitsevööndis Muinsuskaitseameti loata keelatud:

- maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd,
- puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

**Olemasoleva kultusekivi asukoht koos kaitsevööndiga on näidatud joonistel „Tugiplaan“ ning „Eskiislahendus“.**

**3.** Planeeringuala kõrval edelas kulgeb keskpingeakaabel, mille elektripaigaldise kaitsevöönd *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuse ja kaitsevööndis tegutsemise korra määruse* kohaselt ulatub 1 meetri kaugusele mõlemale poole liini äärmistest kaablitest.

Vastavalt *Elektriohutusadusele § 12 lg 2* on elektripaigaldise kaitsevööndis keelatud:

- tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

*Elektriohutusaduse § 12 lg 3* kohaselt on elektripaigaldise omaniku loata keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mistahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

**Olemasoleva keskpingekaabli kulgemine koos kaitsevööndiga on näidatud joonisel „Tugiplaan“.**

**4.** Planeeringuala kõrval edelas kulgeb maa-alune vabavoolne ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustik (torustiku siseläbimõõt kuni 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 meetri sügavusele), kus *Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuse määrase* kohaselt kehtib kaitsevöönd 2 meetrit mõlemale poole torustiku telgjoonest.

*Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseaduse § 3 lg 2* järgi peab ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndis hoiduma tegevustest, mis võivad ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:

- tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid,
- ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juurde tõstetöid.

**Olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud koos kaitsevöönditega on näidatud joonisel „Tugiplaan“.**

### 3. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

Käesoleva Jüri aleviku Allika tn 7 kinnistu detailplaneeringu ülesanded vastavalt *Planeerimisseadusele § 9 lg 2* on:

- Planeeritaval maa-alal krundi moodustamine,
- Krundi ehitusõiguse määramine,
- Krundi hoonestusala piiritlemine,
- Tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine,
- Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine,
- Kujade määramine,
- Tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine,
- Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks,
- Hoone olulisemate arhitektuurinõuete seadmine,
- Servituudi vajaduse määramine,
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine,
- Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine.

#### 3.1. Planeeritaval alal krundi moodustamine

Käesoleva detailplaneeringuga säilitatakse olemasoleva Allika tn 7 kinnistu piirid, millega moodustub krunt positsiooniga 1 (*Pos 1*). Allika tn 7 katastriüksust ei jagata väiksemateks kruntideks.

Planeeritava ala katastriüksuse sihtotstarve on moodustatud *Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määruse nr. 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“* järgi. Käesoleva detailplaneeringuga säilib olemasolev katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa (E). Krundi kasutamise sihtotstarbeks vastavalt *juhendmaterjalile „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“* määratakse vastavalt planeeringuga soovitud funktsioonidele 100% üksikelamu maa (EP).

| Krundi nimetus/<br>aadress | Planeeringueelne<br>maaüksuse<br>pindala | Planeeringujärgne<br>krundi pindala | Planeeringueelne<br>maakasutuse<br>sihtotstarve | Planeeringujärgne<br>krundi maakasutuse<br>sihtotstarve |
|----------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Allika tn 7                | 1689 m <sup>2</sup>                      | 1689 m <sup>2</sup>                 | 100% elamumaa(E)*                               | 100% elamumaa (E)*                                      |

Tabel 3. Maakasutuse koondtabel.

**\*Elamumaa (001; E)-** alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa.

**Detailplaneeringu eelne ja planeeringujärgne krundi maakasutuse sihtotstarve ning pindala ei muutu.**

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud *majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrusest nr. 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“*, mis võimaldab planeeringualale rajada järgmise funktsiooniga ehitisi:

- 11101 Üksikelamu,
- 22200 Kohalikud torustikud, elektri- ja sideliinid.

### 3.2. Ehitusõigus ning hoonestusala

Vastavalt *Planeerimisseaduse § 9 lg 4* on krundi ehitusõigusega määratletud:

- krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed,
- hoonete suurim lubatud arv või hoonete puudumine krundil,
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala,
- hoonete suurim lubatud kõrgus.

Lisaks on planeeringus ära toodud ehitiste minimaalne lubatud tulepüsivusklass, krundi täisehitusprotsent, hoonestusala pindala ning krundi pindala.

Käesoleva detailplaneeringuga antakse ehitusõigus krundile positsiooniga 1 elamu ja 1 abihoone rajamiseks.

**Detailplaneeringuga määratud krundi ehitusõigus kajastub tabelis „Moodustatava krundi ehitusõigus“ ning planeeringu joonisel „Eskiislahendus“.**

| Pos 1- elamu ja abihoone                     |                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve               | sihtotstarve vastavalt katastriüksuse liigile:<br>100% elamuaa (E)<br>sihtotstarve vastavalt detailplaneeringu liigile:<br>100% üksikelamu maa (EP) |
| Krundi pindala                               | 1689 m <sup>2</sup>                                                                                                                                 |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil           | 2 (1 elamu + 1 abihoone)                                                                                                                            |
| Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala   | 350 m <sup>2</sup> (elamu 280 + abihoone 70)                                                                                                        |
| Hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus      | 9 m elamu, 6 m abihoone                                                                                                                             |
| Hoonete suurim lubatud absoluutne kõrgus     | elamu 55.50, abihoone 51.50                                                                                                                         |
| Ehitiste minimaalne lubatud tulepüsivusklass | TP3                                                                                                                                                 |
| Hoonestusala pindala                         | 905,7 m <sup>2</sup>                                                                                                                                |
| Krundi täisehitusprotsent                    | 20,7 %                                                                                                                                              |

Tabel 4. Moodustatava krundi ehitusõigus.

„Eskiislahendusel“ on näidatud maksimaalne hoonestusala, mille piires on lubatud ehitusõigusega määratud ehitisti rajada. Planeeritud hoonestusala on seotud ehitiste asukoha ning krundi piiridega. Vastavalt *Rae valla ehitismäärusele* tuleb jätta minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt 4 meetrit, välja arvatud naaberkruntide omanike omavahelised kokkulepped ehitiste asendiplaanilisel paigutusel ning kui selle on kooskõlastanud tuleohutusjärelvalve.

Hoonestusala määramisel on arvestatud lisaks Allika tänaval välja kujunenud ehitusjoonega, mis paikneb planeeringuala poolisel tänavaosal 5 kuni 10 meetri kaugusel krundi piirist. Planeeritavale krundile on käesoleva detailplaneeringuga määratud ehitusjoon 10 meetrit teemaast (krundi piirist). Ehitusjoonest ei tohi üle ulatuda ükski ehitise osa (ehitis peab põhimahult olema ehitusjoonel), v.a trepp, trepi varikatus, rõdu, lodža, ärkel, katuseräästas vm.

Hoonestusalasse ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. *Rae valla ehitismäärus* sätestab, et hoonestusalast ei tohi üle ulatuda ükski ehitise osa (sealhulgas ka trepp, trepi varikatus, rõdu, terrass, lodža, ärkel või katuseräästas). Väljaspool hoonestusala on lubatud ehitada tehnovõrke- ja rajatise, teedevõrku ning haljastust.

Kavandatud hoonete täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis, mistõttu on kaardil esitatud lahendused illustreeriva iseloomuga.

**Krundi hoonestusala on näidatud joonisel „Eskiislahendus“.**

### **3.3. Hoonete arhitektuurinõuded**

Detailplaneeringualale projekteeritavad ehitised peavad olema vastupidavad, kaasaegsed ja sobituma olemasolevasse piirkonda. Ehitistele peab olema tagatud vaba juurdepääs nende hoolduseks, remondiks ning muude õnnetuste ja avariide likvideerimiseks.

Elamualal tuleb arvestada reaalsete hoonete suuruste ja kõrgustega, et moodustuks ruumiline tervik ja tekiks ühtlane rütm kompaktselt hoonestatavas piirkonnas. Elamu, abihoone ja piirded peavad krundi siseselt omavahel harmoneeruma. Hoonete välisviimistlusmaterjalide valikul tuleb lähtuda antud elamupiirkonnale sobilikest materjalidest. Samuti tuleb hoonete ehitamisel järgida ümbruskonnale omaseid arhitektuurilisi elemente.

**Elamu- ja abihoone täpsem lahendus ja paiknemine lahendatakse edasisel projekteerimisel vastava projektiga.**

**„Eskiislahendusele“ on peale kantud Allika tänava olemasolev väljakujunenud ehitusjoon.**

### **3.4. Ehitistevahelised kujad ning tuleohutusabinõud**

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusnõuetega vastavalt *Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“* ning projekteerimismõistega vastavalt *Eesti Vabariigi standardile EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõuete tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.“*



Hoonestusala kaugus krundi piirist on käesolevas planeeringus arvestatud minimaalselt 4 meetrit, et tagada piirinaabritega kokkuleppeliselt määrusest tulenev minimaalselt 8 meetri laiune tuleohutuskuja. Krundi siseselt tuleb hoonete vahelised kaugused projekteerida minimaalselt 8 meetrit, et tagada vajalik tuleohutuskuja. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike (tulemüür, tuletõkkesein) või muude abinõudega.

Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks käesoleva detailplaneeringuga on määratud TP3 (tuldkartev), samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Hoonete täpsem tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ning –veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Tuletõrjetehnika ligipääsuks tuleb rajada sissepääs kavandatavale krundile minimaalselt 3,5 meetri laiune.

Vastavalt määrusele „Küttekoldevälise tule tegemise ja grillimise kohale esitatavad nõuded“ peab lõkkekoht alla ühemeetrise läbimõõduga tule tegemisel paiknema vähemalt 8 meetri ning üle ühemeetrise läbimõõduga tule ja avaliku lõkke tegemisel vähemalt 15 meetri kugusel mistahes hoonest või põlevmaterjalide lahtisest hoiukohast. Kattega lõkkekoht tuleb rajada tasasele pinnasele ja vähemalt 5 meetri kaugusele hoonest, metsast või põlevmaterjali lahtisest hoiukohast. Grillseadme ohutu kaugus hoonest, põlevmaterjalide lahtisest hoiukohast, metsast, kuivanud taimestikust ja muust süttivast materjalist on vastavalt grillisõe valmistamise meetodist vähemalt 2 või 5 meetrit.

Joonisel „*Tugiplaan*“ on näidatud olemasoleva tuletõrjehüdrandi paiknemine koos mõjualaga.

### **3.5. Tänavate ja teede maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääs planeeringualale mootorsõidukiga ja jalgsi tagatakse ala põhjaservast asfaltkattega Allika tänavalt. Sissesõidutee peab olema vähemalt 3,5 meetrit, et tagada sissepääsuvõimalus päästemasinatele. Parkimine on lahendatud krundisiseselt elamu ees oleva parkimisalana, mis on kaetud tolmuva kōvakattega (kivisillutis, asfaltkate). Parkimiskohtade arv (2 kohta) on kavandatud vastavalt *Eesti standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“* arvutustele, kus üksikelamu puhul on normatiivne parkimiskohtade arv 2-3. Krunt on planeeritud ümbritseda kuni 1,5 meetri kõrguse piirdeaia.

Planeeringuala edelaservas Tiigi tänava kõrval kulgeb asfaltkattega kergliiklustee, mis võimaldab piirkonna elanikel harrastada tervisesporti. Ligipääs kergliiklusteele toimub Allika tänava pikenduse kaudu.

Juurdepääsutee ja parkimisala paiknemine on märgitud joonisele „*Eskiislahendus*“.

### **3.6. Haljastus ja heakorrastuse põhimõtted**

Krundi igakordne omanik on kohustatud hooldama krundil asuvat kõrg – ja madalhaljastust, et säilitada visuaalselt meeldiv vaade. Hoonete ehitamise käigus tuleb vältida mehaaniliste vigastuste tekitamist säilivatele puittaimedele. Ehitus- ja rajamistöodel on soovitatav kasutada

suures ulatuses kohalikku pinnast. Planeeringuala maapinnakõrgust ei planeerita muuta, krundil tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev reljeef.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud kõrghaljastuse säilitamise ning lisamise piirkonnad olemasoleva kraavi äärde krundi privaatsuse tagamiseks. Olemasolevast kõrghaljastusest tuleb säilitada väärtuslikumad puud. Haljasriba rajamine tehnopargi serva leevendab võimalikke maa-alalt tulenevaid negatiivseid keskkonnamõjusid (saaste, müra). Haljastuse rajamisel on oluline, et teede ja tänavate äärsed taimed on vastupidavad sooladele, talvisele lumesahkamisel tekkivale lumekoormusele ning kergetele mehaanilistele vigastustele.

Pärast elamukrundi hoonestamist tuleb ehitistest vabad pinnad katta tallamist taluva muruga. Aeda on soovituslik istutada ilupuid ja –põõsaid ning lillepeenraid. Detailsem elamukrundi kõrg- ja madalhaljastus on ette nähtud lahendada edasise projekteerimise käigus.

Planeeringuga on ette nähtud piirde rajamine krundi piirile või selle lähedale, mille maksimaalne kõrgus võib olla kuni 1,5 meetrit. Piirde rajamisel tuleb lähtuda selle sobivusega ümbruskonnas kasutatatud piiretega. Piirdena on lubatud kasutada puit-, võrk- või metallaeda. Läbipaistmatute piirete kasutamine pole soovitatav.

**Säilitatav, likvideeritav ja planeeritav kõrghaljastus on näidatud joonisel „Eskiislahendus“. Samal joonisel on näidatud piirdeaia paiknemine krundil.**

Krundi heakorrastamisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest ning 2012. aastal kehtestatud Rae valla heakorraeeskirjast. Nimetatud dokumendis on ära toodud kinnistu ja/või ehitise omaniku kohustused, keelud heakorra tagamiseks ning ehitaja ja/või kaevaja kohustused.

### **3.7. Keskkonnatingimused ja tervisekaitse**

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata olulise vahetu ega kaudse keskkonnamõjuga tegevusi *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* mõistes. Planeeritavad ehitised ei kujuta endast ohtu keskkonnale. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ja elukeskkonda mitte halvendavad. Planeeritaval alal ei asu keskkonnohtlikke objekte.

Prügikäitlemine tuleb korraldada vastavalt *Jäätmeseadusele* ning *Rae valla jäätmehoolduseeskirjale*. Kõik hoonete ehitamise ja kasutamise käigus tekkinud jäätmed on ette nähtud koguda ning ära viia vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte. Jäätmed tuleb ladustada vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis tuleb paigutada kinnistu piires sissepääsu lähedale, et oleks tagatud jäätmekäitlejate vaba juurdepääs konteinerile. Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkiinnistust vähemalt 3 meetri kaugusel, kui naaberkiinnistu omanikud ei lepi kokku teisiti. Kogumismahuti asukoht krundil määratakse edasise projekteerimise käigus.

Tiheasustusaladel väikeelamutes tekkinud toidujäätmete kompostimine on lubatud kinnistu piires kahjurite eest kaitstud kompostinõudes, aia- ja pargijäätmeid võib kompostida ka lahtiselt aunades. Kompostimisnõud ja –aunad peavad paiknema naaberkiinnistust vähemalt 3 meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

Juurdepääs elamuhoonetele peab olema vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Käesoleva planeeringuga ühendatakse planeeritav krunt aleviku ühisvee- ja kanalisatsioonivõrgu, side- ja elektrivõrguga. Planeeringuala sademevesi imbub ise või immutatakse pinnasesse krundi piires. Hoonete katustelt tulev vesi juhitakse hajutatult ümbritsevale maapinnale ja immutatakse pinnasesse. Müra, vibratsioon ja õhusaaste peavad planeeringualal jääma normipiiresse, et mitte kahjustada inimeste heaolu ja tervist.

### **3.8. Vertikaalplaneering**

Vertikaalplaneerimisel tuleb planeeritaval maa-alal järgida olemasoleva maapinna reljeefi, mis antud krundi puhul langeb õrnalt idast lääne suunas. Tuleb tagada lumesulamis- ja sademevee suunamine ehitistest eemale, kust see imbub pinnasesse. Krundi edelaservas kulgeb olemasolev kraav, kuhu liigvesi saab valguda.

**Maapinna absoluutkõrguste muutumine ja ümbruskonna reljeef on nähtav joonisel „Tugiplaan“.**

### **3.9. Tehnovõrgud ja –rajatised**

Planeeringuala vajalike tehnovõrkudega varustamiseks antakse käesoleva detailplaneeringuga põhimõttelised lahendused, mida on lubatud täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude planeerimise osas käsitletakse käesolevas detailplaneeringus kanalisatsiooni, veevarustuse, sademevee, elektrivarustuse, tänavavalgustuse, kütte ja side lahendamist.

Käesoleval hetkel krundil ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni, elektri- ja sideühendusega liitumine puudub. Ühendused tehnovõrkudega lahendatakse vastavalt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

Planeeringuala läheduses puuduvad sademevee kanalisatsioonitorustikud. Vastavalt *Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu sademevee kanalisatsiooni skeemile* on Allika, Tiigi ja Künka tänavale planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik (III etapis rajatav). Drenaaži-, pinna- ja sademevee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud. Sademevesi tuleb planeeringuala piires juhtida kallakuga planeeritavatest hoonetest ja parkimisalast eemale haljasalale, kus toimub sademevee imbumine pinnasesse. Krundi Tiigi tänava poolses servas asub kraav, kuhu liigvesi saab valguda. Tuleb vältida liigvee valgumist naaberkinnistutele.

Käesoleva detailplaneeringuga välisvalgustuse lisamist ette ei nähta, krundi valgustatus lahendatakse edasise projekteerimise käigus krundi siseselt rajatavate välisvalgustite näol. Lähim tänavavalgustuspost paikneb Allika tn 8 eramu ees tänaval.

Planeeringuala hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalkütte (elektriküte, ahiküte) baasil. Keskkonna vähemal määral saastumise eesmärgil ei ole lubatud kasutada kivisütt ega muid rohkelt tahmavaid kütuseid. Samuti on võimalus kasutada alternatiivseid energiaallikaid nagu näiteks passiivse päikesekütte kasutamine, päikesepaneelide, maasoojuspumpade ning õhksoojuspumpade kasutuselevõtt. Alternatiivseks ehk roheliseks energiaallikaks loetakse päikese-, tuule-, biomassi-, vee- ja geotermaalenergiat, mille kasutamisega ei kaasne märkimisväärt keskkonna saastamist.

Lähim olemasolev tule tõrjehüdrant, paigaldatuna olmeveetorustikule, asub planeeringualast ca 20 meetri kaugusel Tiigi tänava ääres. Nimetatud hüdrant tagab tule kustutusvee kättesaadavuse planeeritava krundil.

**Olemasolev tule tõrjehüdrant on märgitud joonistele „Tugiplaan“ ning „Eskiislahendus“.**

### **3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Jüri aleviku Allika tn 7 kinnistu detailplaneeringut koostades on arvestatud järgmiste kuritegevust vähendavate meetmetega:

- Planeeritavate hoonete ning piirkonna hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus,
- Selgesti eristatava ning konkreetset määratud juurdepääsutee rajamine elamuni,
- Territoriaalsus (krundi selge eristamine ja piiramine).

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel on soovitatav arvestada järgnevaga:

- Atraktiivse maastikukujunduse, arhitektuuri, mööbli kasutamine,
- Atraktiivsete materjalide ja värvide kasutamine,
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid),
- Valdusele sissepääsu piiramine,
- Võimalusel valvüsteemi, naabrivalve kasutamine,
- Krundi valgustuse rajamine,
- Sõidukite parkimine oma krundile,
- Ala hooldamine ja korras hoidmine (kiired parandustööd, aia hooldus, jäätmevedu).

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste koostamisel on lähtutud *Eesti standardist EVS 809-1:2002. Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.*

### **3.11. Planeeringu rakendamise võimalused ning planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Käesolev detailplaneering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeringu rakendamisega ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (k.a haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt *Asjaõigusseadusele*.

Antud detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

#### **4. LISAD**

##### ***Lisa 1. Vaated planeeringualale***



***Vaade 1.*** Vaade Jüri-Vaida kõrvalmaanteelt (ehk Aaviku teelt) Allika tänavale.



***Vaade 2.*** Vaade planeeringuala juurdepääsuteele Allika tänaval.  
*Fotol on näha Allika tn 8 kinnistu elamu.*





**Vaade 3.** Vaade Tiigi tänavalt planeeringualale ning ümbritsevale elamupiirkonnale. Fotel on näha olemasolev heledates toonides soojak, mis käesoleva planeeringulahendusega on kavas likvideerida. Allika tn 7 krundi kõrval kulgeb kergliiklustee, mis on rajatud vastavalt Jüri aleviku keskuse osa ja tehnoporti detailplaneeringule.



**Vaade 4.** Vaade planeeringuala edelaservas kulgevalt kergliiklusteelt ümbritsevale äri- ja tootmishoonete piirkonnale. Kergliiklustee ääres paikneb kraav.



**Vaade 5.** *Panoraamvaade planeeringualale krundi põhjaservast. Eemal on näha Künka tn 7 elamu ning Jüri tehнопargi äri- ja tootmishooned. Olemasolev kruusakattega Allika tänava pikendus planeeringuala piires on käesoleva planeeringulahendusega määratud likvideerida.*





**Vaade 6.** Vaated lähipiirkonna olemasolevatest elamutest. Naaberkinnistutel paiknevad hooned on näha eelnevatel fotodel.

