

SISUKORD

I.Seletuskiri

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	3
2.	Teostatud ja ehitusprojektis vajalikud uuringud	3
3.	PLANEERINGUALA KONTAKTVÕONDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED JA PLANEERINGU EESMÄRK	4
3.1	Detailplaneeringu eesmärk	4
3.2	Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	4
3.3	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	4
3.4	Planeeringualaga külgnevad kinnistud	4
3.5	Planeeringud kontaktvõondis	5
3.6	Hoonestusjoon	5
3.7	Teenused ja asutused	5
3.8	Kontaktvõondi kinnistute hoonestustiheduste ja täisehituste võrdlus	6
3.9	Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
3.10	Olemasolev tehnovarustus	6
3.11	Olemasolev haljastus ja keskkond	7
3.12	Kehtivad piirangud	7
4	PLANEERIMISETTEPANEK	7
4.1	Krundijaotuskava	7
4.2	Kruntide ehitusõigus	7
4.3	Hoonete arhitektuurinõuded	8
4.4	Piirded	8
4.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
4.6	Haljastuse ja heakorra põhimõtted, keskkonnakaitse	8
4.7	Vertikaalplaneerimine	9
4.8	Servituutide vajaduse määramine	9
4.9	Vastavus kõrgematele planeeringutele.	9
5	TULEOHUTUSNÕUDED	10
6	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	10
6.1	Veevarustus ja reoveekanaliseerimine	10
7.1.1.	Veevarustus	10
6.1.2	Tuletõrjevõrk	11
6.1.3	Reoveekanaliseerimine	11
6.2	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	11
6.3	Elektrivarustus	11
6.3.1	Tänavavalgustus	12
6.4	Telekommunikatsioonivarustus	12
6.5	Soojusvarustus	12
7	Energia- ja -tarbimise nõuded	13
8	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
9	Planeeringu elluviimise tegevuskava	13

II.Kooskõlastused

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Kooskõlastuslehed
3. Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

III.Joonised

1. Väljavõtte Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringust 1
2. Situatsiooniskeem 2

MAARJA STYLE OÜ TÖÖ NR DP-0313

3.	Kontaktvööndi analüüsi skeem	3	M 1:2000
4.	Tugiplaan	4	M 1:500
5.	Põhijoonis	5	M 1:500
6.	Tehnovõrkude joonis	6	M 1:500
7.	Illustreeriv joonis		M 1:500

IV.Planeeringu lisad

- Teated ajalehtedes detailplaneeringu kehtestamisest;
- Detailplaneeringu kehtestamise otsus ;
- Teated ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust;
- Naaberkinnistute omanike ja Maarja Style OÜ avalikust väljapanekust informeerimine_09.04.2015 nr 6-1/3624;
- Külavanema ja Külaliikumine avalikust väljapanekust informeerimine_08.04.2015 nr 6-1/2617;
- Jüri aleviku Tuule põik 1 ja 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine_31.märts 2015 korraldus nr 420;
- Rae Vallavalitsuse planeeringu algatusteade 22.12.2014 nr 6-1/10267;
- Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase Taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks_26. August 2014;
- Foto planeeringu teatetahvlist planeeringualal;
- Teated ajalehtedes;
- Lähteseisukohad;
- Rae Vallavalitsuse detailplaneeringu algatuskorraldus 25.11.2014 nr 1608;
- Muud planeeringu tegemiseks vajalikud materjalid (katastriplaanid, omanike registriväljavõte).

I. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

Käesoleva detailplaneeringu koostamise alusdokumentideks on võetud

- Rae Vallavalitsuse 25.11.2014 detailplaneeringu algatuskorraldus nr 1608 ja lähteseisukohad. Lähteseisukohad kinnitatud kujul kehtivad kuni 25.11.2015;
- Tuule põik 1 kinnistuomaniku taotlus detailplaneeringu algatamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel on võetud lähtedokumentideks

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Teeseadus;
- Ühisneevärgi- ja kanalisatsiooniseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord";
- Majandus- ja taristuministri 10.10.2014 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise kord“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid“;
- Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Rae valla jäätmekava ja Rae valla jäätmehoolduseeskiri;
- Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava;
- Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering;
- Rae Vallavolikogu 10.veebruar 2009 määruse nr 108 alusel kinnitatud „Rae vallavalitsuse ehitusmäärus“;
- EVS 843:2003 „Linnatänavad“.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Rae Vallavalitsuse 15.veebruari 2010 määrus nr 14 „Detailplaneeringu koostamise ning vormistamise juhendile“ ja Rae Vallavalitsuse 15.veebruari 2011 määruse nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“.

Detailplaneeringu koostamiseks on kasutatud informatsiooni Rae valla kodulehelt ja Rae valla geoinfosüsteemist.

Planeeriguala tehniliste kommunikatsioonidega ühendamiseks on saadud järgmised tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.227034 (väljastatud 26.01.2015);
- Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23731786 (koostatud 26.01.2015);
- AS Elveso tehnilised tingimused VK-TT 017 (kirjaga 06.02.2015 nr 4-11/20-1) koos lisadega Lisa 1A ja Lisa 1B.

2. Teostatud ja ehitusprojekti vajalikud uuringud

Planeeritava ala kinnistute topo-geodeetiliste alusplaanide mõõdistused on teinud OÜ Geolander (EG10114644-0001, litsents 748 MA), töö nr. T-1026, Tuule põik 1 mõõdistatud 31.05.2013 (topot täiendatud 13.10.2014) ja Tuule põik 1a on mõõdistatud 30.10.2013.

Vajadusel geoloogilised uuringud teha ehitusprojekti koosseisus vastavalt planeeritud hoonete valitud asukohale.

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

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED JA PLANEERINGU EESMÄRK

3.1 Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kahe elamumaa sihtotstarbega kinnistu Tuule põik 1 ja Tuule põik 1a jagamine kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks, nii et moodustuks üks krunt olemasoleva elamukompleksi teenindamiseks ja kaks krunti uute üksikelamute ehitamiseks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Leping nr 6.-8.1/69 detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase Taristu ja juurdepääsuteede väljaehitamiseks on sõlmitud 26.08.2014.

3.2 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Jüri alevikus kahel elamumaa sihtotstarbega kinnistul:

- **Tuule põik 1** kinnistu, katastritunnus 65301:003:0224, suurusega 5432 m²
- **Tuule põik 1a** kinnistu, katastritunnus 65301:003:1201, suurusega 477 m²

ja osaliselt

Osaliselt **Tuule tänav** transpordimaa kinnistu, katastritunnus 65301:001:3514.

Planeeringuala elamumaa sihtotstarbega kinnistute pindala kokku 5909 m².

3.3 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

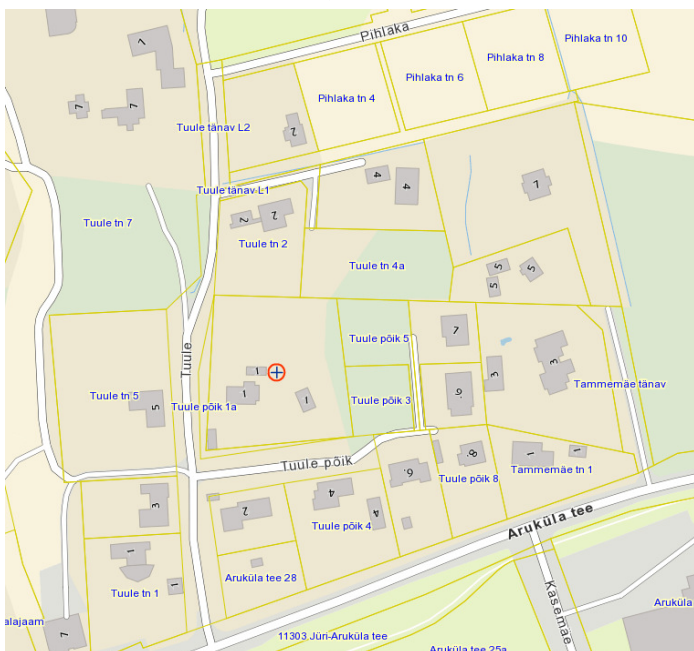
Tuule põik 1 kinnistu suurus on praegu 5432 m² (õuema) s.h. ehitiste alune maa 286 m². Sihtotstarve elamumaa E100%.

Tuule põik 1 kinnistu omanik on Janek Hermaküla.

Hoonestus. Hoonestus paikneb kinnistu edela-lõunaservas. Kinnistul on üks 2 korruseline 141 m² ehitusaluse pinnaga elamu (EHR kood 116038410) ja abihooned: laut 62 m² (EHR kood 116038411), kelder-11m² (EHR kood 116038413). Rajatistest on veel puurkaev (EHR kood 220410741), klaaskasvuhoone ja puukuur, väravad ja piirded (EHR kood 220410744), vee ja kanalisatsiooni õuevõrk (EHR kood 220410743) ja kogumiskaev (EHR kood 220410742).

3.4 Planeeringualaga külgnevad kinnistud

Kontaktvööndi ulatus (vt.joonis nr 3). Kontaktvööndi ulatus on Tuule tee lõik majadest Tuule tee 1



– Tuule tee 7 teest läänes, Tuule põik 2 kuni Tuule põik 8 ja Tammemäe tn 1 (Aruküla teest põhjapoole) ning Tuule tee 2 – Pihlaka tn 2 kuni Pihlaka tänava lõpuni (lõunapoolne ala). Idast piirneb ala Tammemäe tn 1 kuni 7 kinnistutega.

Piirinaabrid. Planeeritavad kinnistud Tuule tee 1 ja Tuule tee 1a piirnevad läänest ja lõunast Tuule tänavaga. Piirinaabriteks on järgmised elamumaa sihtotstarbega kinnistud:

- Tuule tn 2, katastritunnus 65301:003:1280 (piirneb põhjast);
- Tuule tn 4a, katastritunnus 65301:003:0461 (piirneb kirdest);
- Tuule põik 5, katastritunnus 65301:003:0648 (piirneb idast);
- Tuule põik 3, katastritunnus 65301:003:0647 (piirneb idast).

3.5 Planeeringud kontaktvööndis

Vastavalt kehtivale Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule on planeeritav ala väikeelamute maa-ala (EV).

Käesolev detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev.

Käesoleva planeeringu alal on kehtestatud 08.01.2002.a. Rae Vallavolikogu otsusega nr 294

Aruküla tee 28 pereelamute grupi kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0061). Selle detailplaneeringuga jagati 13910 m²–ne kinnistu viieks kinnistuks: 1.Aruküla tee 28 (08.03.2009 uue aadressiga Tuule põik 1), 2.Aruküla tee põik 4A, 3.Aruküla tee põik 4B, 4.Aruküla tee 32C ja 5.Aruküla tee 32B.

Ehitusõiguseks Aruküla tee 28 krundil jäi 100% elamumaa sihtotstarbega krundil- max ehitisealune pind 300 m², max korruselisus 2, hoonete arv krundil- üks elamu ja 3 abihoonet.

Juba enne Aruküla tee 28 detailplaneeringut oli 1998.aastal kehtestatud sellest põhjapoolsele alale **Aruküla tee 32 pereelamute grupi detailplaneering (DP0061)**, mille alusel moodustati elamumaa sihtotstarbega Tuule tn 2, 4, 4a ja Tammemäe tn 5 ning 7 kinnistud.

Aruküla tee 28 detailplaneeringu ala jagati ära veel kahe planeeringuga.

Aruküla tee 32B ja 32C kinnistute detailplaneering (DP0136) kehtestati 18.05.2004, mille alusel moodustati elamumaa sihtotstarbega Tammemäe tn 3 kinnistu ja 31.05.2005 kehtestatud

Aruküla tee põik4A ja 4B kinnistute detailplaneeringu (DP0168) alusel moodustati elamumaa sihtotstarbega Tuule põik 3, 5, 7 ja 9 kinnistud.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad veel põhjapoolne 25.01.2005 kehtestatud **Aruküla tee põik 8, Karu kinnistu detailplaneeringu (DP0151)** alusel moodustatud elamumaa sihtotstarbega Pihlaka tn 2, 4, 6, 8, 10 kinnistud ning lõunapoolsed 13.11.2007 üheaegselt kehtestatud **Aruküla tee põik 2 kinnistu detailplaneering (DP0443)** ja **Aruküla tee 30A kinnistu detailplaneering (DP0054)**. Aruküla tee põik 2 kinnistu detailplaneeringu alusel moodustati kaks kinnistut Tuule põik 2 ja Aruküla tee 28. Aruküla tee 30A kinnistu detailplaneeringu alusel moodustati Tuule põik 6 ja 8 ning Tammemäe tn 1 kinnistud.

Kontaktvööndi läänepoolisel alal on algatatud **Tuule tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0679)** ja 26.08.2014 kehtestatud **Sarapiku I ja Tuule tn 7 detailplaneering (DP0429)**.

Kontaktvööndi kagunurka jääb ka kaubanduskeskuse, 06.06.2006 kehtestatud **Aruküla tee 29 kinnistu detailplaneeringu ala (DP0342)**.

3.6 Hoonestusjoon

Tuule tee eramud paiknevad hoonestusjoonel ~4 kuni 8 m Tuule tänava teemaa krundipiirist. Kaugus 4 m tuleneb nii Aruküla tee põik 2 kinnistu detailplaneeringust, kui ka Aruküla põik 8, Karu kinnistu detailplaneeringust. Kuna Aruküla tee 32 pereelamute grupi detailplaneeringu alal on praegune Tuule tn 2 kinnistu piir viidud veel 4 m võrra Tuule tänava poole, siis ka ehitusjoon sellel kinnistul jääb 8 m kaugusele Tuule tänava teemaa piirist. Seega ka planeeringuala põhjapoolse moodustatava krundi hoonestusala algab 8 m kauguselt teemaa krundi piirist sujuva üleminekuga 4 m kaugusele nagu on määratud lõunapoolse Aruküla tee põik 2 detailplaneeringuga. Hoonestusjoone ülemineku piirkonnas jääb hoonestusala Tuule teelt vaadeldes tänaväärse madal ja kõrghaljastuse riba varju ning ei ole seetõttu tänavalt märgatav.

3.7 Teenused ja asutused

Kontaktalal ja lähialal paikneb mitmeid ala tihendamist soosivaid teenuseid ja asutusi: kauplus 380 m, autobussipeatus ca 170 m, Taaramäe lasteaed ca 500 m, Jüri Gümnaasium ja raamatukogu 470 m, vallamaja 1,0 km, Lehmja park 400 m.

3.8 Kontaktvööndi kinnistute hoonestustiheduste ja täisehituste võrdlus

Allpool toodud tabelis on võrreldud planeeringuala moodustatavate kinnistute ja kontaktvööndi ala teiste kinnistute täisehituse % ja hoonestustihedust:

	Aadress dp-s ettepanek või aadress	Pind ala	Ehitusalune pindala	Täisehituse %	Suletud brutopind	Hoonestus tihedus
1	Tuule põik 1	1700	250	14.7	300	0.18
2	Tuule põik 1A	2120	250	11.8	300	0.14
3	Tuule põik 1B	2090	250	12.0	300	0.14
	Kokku:	5910	Keskmine:	12.82	Keskmine:	0.15
1	Tuule põik 2	1264	248	19.6		
2	Tuule põik 4	2686	278	10.3	368	0.14
3	Tuule põik 6	1797	239	13.3	332	0.18
4	Tuule põik 8	1638	194	11.8	249	0.15
5	Tuule põik 9	1075	200	18.6	300	0.28
6	Tuule põik 7	1246	189	15.2	284	0.23
7	Tuule tn 1	2968	270	9.1	270	0.09
8	Tuule tn 2	1264	267	21.1	370	0.29
9	Tuule tn 3	1514	242	16.0	350	0.23
10	Tuule tn 5	5273	235	4.5	330	0.06
11	Tuule tn 2	2500	320	12.8	398	0.16
12	Tuule tn 4	2504	297	11.9	397	0.16
13	Tammemäe 1	2197	229	10.4	293	0.13
14	Tammemäe 3	4611	435	9.4	835	0.18
15	Pihlaka 2	2055	247	12.0	247	0.12
			Keskmine:	13.07	Keskmine:	0.16

Kokkuvõttes võib öelda, et koostatav detailplaneering on oma lahenduselt sarnane kontaktvööndis oleva olukorraga. Käesoleva planeeringu realiseerimisega Tuule tänava tänavaruum ei muutu.

3.9 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääsud planeeritavatele kinnistutele on Tuule tänavalt (katastritunnus 65301:001:3514) kinnistu lääne ja lõunaküljest.

3.10 Olemasolev tehnovarustus

Kinnistul paiknevad vee- ja reovee kanalisatsiooni torud (EHR kood 220410743, 220410742), mis säilitatakse planeeritava krundi pos. 1 elamu tarbeks.

Planeeringus tehakse ettepanek säilitada olemasolev puurkaev PRK0053093 (puurkaevu kat nr 53093, EHR kood 220410741) moodustatava krundi pos.1 kastmisvee tarbeks.

Kinnistul paikneb Elektrilevi OÜ-le kuuluv madalpinge kaabelõhuliin ja AS Telecomi (Elioni) telekommunikatsiooni maakaabel.

3.11 Olemasolev haljastus ja keskkond

Tuule tee 1 kinnistu põhjaserval paikneb kõrge kuusehekk. Tuule tänava poolsetest külgedest on kinnistu varjatud teemaal kasvava tiheda madal ja kõrghaljastusega. Kinnistu idaservas kasvavad üksikud suured kuused ja mõned lehtpuud.

Reljeefilt on maa-ala üldiselt tasane vähese tõusuga kirdenurgast kagusse absoluutkõrguste vahemikuga 49,00 kuni 50,00 m.

3.12 Kehtivad piirangud

Planeeringualale ulatub riigimaantee 11303 Jüri-Aruküla maantee sanitaarkaisevöönd 300 m.

Kontaktvööndis asuva kehtestatud Aruküla tee põik 2 detailplaneeringuga on Tuule põik tänava kaitsevöönd määratud 0 m. 30.12.2014 on Tuule tee ja Tuule põik registreeritud Tuule tänavaks katastri tunnusega 65301:001:3514. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek säilitada Tuule tänaval tänavakaitsevöönd 0 meetrit.

Piirangutest on veel planeeritavatel kinnistutel 0,4 kV elektri kaabelõhuliini kaitsevöönd laius 4 m (2m kummagile poole liini teljest) ja

vee- ja kanalisatsioonitorude kaitsevöönd laius 4 m.

Kinnistul olemasoleva ja planeeringuettepanekuga säilitatava puurkaevu PRK0053093 hooldusala ulatus on 10m.

Kinnistul paikneva ol.oleva telekommunikatsiooniliini kaitsevööndi laius on 4 m.

4 PLANEERIMISEETTEPANEK

4.1 Krundijaotuskava

Käesoleva planeeringuga on ette nähtud Tuule põik 1 ja 1a elamumaa sihtotstarbega kinnistute jagamine kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Selle maatoiminguliseks läbiviimiseks planeeringus esmalt liidetakse kinnistud omavahel, mille tulemusel saadakse üks ajutine krunt (pos.1c) ja samas koheselt jagatakse see kolmeks uueks krundiks (pos.1, 2, 3).

Uue krundijaotuse ja kruntidel hoonestusalade paigutuse kavandamisel on arvestatud kinnistuomaniku sooviga, olemasoleva olukorraga ja planeeritava krundijaotuskavaga. Hoonestusalad jäävad krundi piiridest minimaalselt 4 m kaugusele. Juurdepääsud kruntidele, hoonete ja rajatuste soovituslik paiknemine on näidatud joonisel 5 "Põhijoonis".

4.2 Kruntide ehitusõigus

Pos.nr.	Krundi aadress või aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus m ²	Hoonete max ehitusala pind m ²	Max. korruselisus; hoone kõrgus m	Max. hoonete arv krundil (põhi+abihooned)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastrilise liikide kaupa)	Suletud brutopind (katastrilise liikide kaupa)	Min. tulepüüsvuse klass arv	normatiivne;kavand atud
1	Tuule põik 1	1700	250	2; 8 m	1+2	EP 100	E 100	300	TP3	2; 2
2	Tuule põik 1A	2119	250	2; 8 m	1+2	EP 100	E 100	300	TP3	2; 2
3	Tuule põik 1B	2090	250	2; 8 m	1+2	EP 100	E 100	300	TP3	2; 2

Kokku: 5909

900

4.3 Hoonete arhitektuurinõuded

Uute elamu ehitusalusest pinnast 0...100% võib olla kahekorruseline.

Katusekalded on vahemikus 20°...55°, elamute kõrgus max 8.0 m, abihoonete kõrgus max 5.0 m või olemasolev, mõõdetuna maapinnast. Hoone sokli kõrgus ja uute hoonete esimese korruse põrandapinna absoluutkõrgus määratakse arhitektuurse projektiga, soovituslikult mitte madalam kui $\pm 0.00 = 0,3 \text{ m} = \text{ABS } 49.6 \text{ m}$.

Abihooneid võib ehitada hoonestusala välisele alale (v.a. tänavate ja teede poolsetel külgedel) juhul, kui sõlmitakse naaberkinnistuga vastav notariaalne leping ja tagatud on tuleohutus.

Hoonete projekteerimisel tuleb jälgida nende sobivust väljakujunenud miljöoga piirkonda. Välisilmelt peavad olema hooned tagasihoidliku ja looduslähedase vormikeelega. Asukoha eripära arvestades soositakse projekteeritavate eramute naabruskonnas levinud vormikeele kasutamist. Hoonete projektid on kohustus kooskõlastada vallaarhitektiga eskiisprojekti staadiumis.

Välisviimistluseks kasutada traditsioonilisi materjale - peamisena puitu (laudis), millega võib kombineerida valikuliselt looduskivi, tellist ja/või krohvi. Katusekatetena kasutada rullmaterjali, savikivi või valtsplekki. Välisviimistlusmaterjalide nõuded kehtivad nii elamutele kui ka abihoonetele.

Kruntidele ulatuvad piirangud (kaitsevööndid) on kantud planeeritava ala plaanile ja ehitusõiguse tabelisse (vt joonis 5 "Põhijoonis").

4.4 Piirded

Piirded rajada piki elamukruntide piire. Erandina tehakse planeeringus ettepanek säilitada krundi pos.1 tänavapoolsed piirded. Piirded piki tänavamaad on puidust lippaed ($H_{\max} = 1.5 \text{ m}$), mujal võrktara ($H_{\max} = 1.5 \text{ m}$). Piirdeaia lahendus peab sobituma elamu arhitektuurilahendusega ja vastama piirkonna piirdeaiatavadele. Erandolukord piirdeaia asukohale asub krundi pos. 1 läänepoolses servas, kus piirdeaed on viidud osaliselt teemaa piirilt krundi sisse ulatuses, mis võimaldab AS Elvesol pääseda ligi seal asuvatele olemasolevatele vee- ja reoveekanalisatsiooni liitumiskaevudele. Seal olemasolev lisajuurdepääs krundile lääneküljest on kavandatud likvideeritavana.

4.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele toimub Tuule tänavalt. Juurdepääsuteede mahasõidud lahendada eraldi projektidega. Moodustatavate kruntide juurdepääsuteede tänavalt mahasõidud projekteerida vastava olemasoleva tänavamaa teeosa teekattega. Juurdepääsu sõidutee laiuks ette näha 3,5 m. Krundi pos.1 olemasolev lisajuurdepääsutee krundi teenindamiseks lääneküljelt on kavandatud likvideeritavana.

Põhijoonisel näidatud nähtavuskolmnurgaga on juba liikluskorralduslikult varem ristmikule mõjuva kiiruspiiranguga 30km/h projektkiiruse korral hoovist väljasõitja vasakpöörde hea nähtavuskaugus peateele paremale ja parempöörde hea nähtavuskaugus vasakule järgmise ristmikuni tagatud planeeritud juurdepääsutee ristmikul kõrvalteele avaneva hea nähtavuskauguse 8 m korral. Seda saab tagada hoovist väljasõidul liikluskorralduse „Peatu ja anna teed“ põhimõtte rakendamisega. Parkimine lahendatakse kruntidel. Parkimiskohtade arv on määratud lähtudes standardist EVS 843:2003. Projekteeritud elamute parkimismaterjal (väljaspool keskust): Elanikele 1 koht + külalistele 1 koht = 2 kohta / krunt. Planeeringus 2 kohta krundil = 2 kohta / krunt. Kokku 6 kohta planeeritaval alal.

4.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted, keskkonnakaitse

Hoonestusala planeerimisel on arvestatud, et olemasolevaid puid ei likvideerita. Ehitusega rikutud kohtades taastada muru. Krundisisesed teed ja parkimisplatsid katta graniitkillustiku või tänavakiviga.

MAARJA STYLE OÜ TÖÖ NR DP-0313

Hooneprojekti koosseisus on soovituslik koostada krundile heakorrastusprojekt, mille järgi rajada laste mänguväljak ja uus haljastus ning piirdeaiad.

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

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

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud, et olemasolevaid puid ei pea likvideerima. Krundi iga 300 m² kohta peab krundil olema vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m. Moodustataval krundil pos. 1 pindalaga 1700 m² peab olema seega min 5 puud (nõue täidetud), krundil pos.2 pindalaga 2119 m² min 7 puud ja krundil pos. 3 pindalaga 2090 m² peab olema min 7 puud (nõue täidetud).

Kruntidele mahasõidud tänavamaal sillutada asfaltkatte või tänavakiviga.

Elamumaa krundidel ja tänavamaa kinnistul taastada ehitusega rikutud kohtades muru.

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

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused keskkonnatingimusi oluliselt ei mõjuta. Rae Vallavalitsuse korraldusega 25.november 2014 nr 1608 ei algatatud detailplaneeringualale KSH-d. Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- kinnipidamine seadusjärgsetest kaitsevöönditest;
- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine;
- kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingu sõlmimine vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale;
- uue haljastuse rajamine krundidel.

4.7 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine lahendatakse elamuprojekti koosseisus. Kasutades ära olemasolevat pinnareljeefi sademeveed juhtida katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutada omal krundil pinnasesse näiteks killustikuga täidetud kraavis imbtoru abil. Vältida sadevete valgumist naaberkinnistutele, krundi maapinda naaberkinnistu piiri ääres ei tohi tõsta naaberkinnistute piiräärsest pinnast kõrgemale. Hoonete ±0.00=0,3 m = ABS 49.6 ettepanek vt. joonis nr 5 “Põhijoonis”.

4.8 Servituutide vajaduse määramine

Isiklik kasutusõigus seadmise vajadus on Tuule tänava teemaale planeeritud:

- vee- ja reoveekanalisatsiooni torustikel AS Elveso kasuks torustike kaitsevööndi 4 m ulatuses;
- telekommunikatsioonikaablitele kaitsevööndi 4m ulatuses planeeringuala kruntide pos.1, 2, 3 igakordsete krundiomanike kasuks;
- postil krundi pos. 2 ja 3 elektriliitumiskilbi isiklik kasutusõigus kilbi kaitsevööndi 2 m ulatuses ja õhukaabelliini (krundil pos.1 ja 3) õhukaabelliini kaitsevööndi 4 m ulatuses Elektrilevi OÜ kasuks.

4.9 Vastavus kõrgematele planeeringutele.

Detailplaneering ei sisalda kehtivate Rae valla üldplaneeringu, Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu ning kontaktvööndis koostatavate planeeringute muutmise ettepanekuid.

Detailplaneering vastab kehtivale Rae valla üldplaneeringule ja Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule.

5 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuule tee 1 ja 1a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu eskiisi koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP3.

Vastavalt ülalnimetatud määruse § 19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Tulekustutusvesi saadakse tuletõrjehüdrandist, mis paiknevad teemaal Aruküla tee ja Tuule tee nurgal hüdrandi nr 769 (kaugus Tuule põik 1 kinnistuni piki teed ca 85 m). Tuletõrjevee lahendamisel on lähtutud EVS 812-2012 nõuetest. Päästeautode juurdepääs hoonetele ja ümberpööramine on tagatud.

Hoonete ehitusprojektide koostamisel arvestada EVS-ga 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Hoonete ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

6 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

6.1 Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud AS ELVESO poolt 06.02.2015 e-kirjaga nr 4-11/20-1 väljastatud tehnilistest tingimustest VK-TT 017.

Ühisveevark ja reoveekanaliseerimine projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele, tee kinnistule, kuid mitte sõidutee alla.

Tehnovõrkude joonisel on märgitud planeeritud vee- ja reovee kanalisatsiooni võrkudele servituudi vajadusega alad trasside kaitsevööndi ulatuses magistraaltorustike ühinemispunktidest kuni tarbija liitumispunktideni. Võetud on ühisveevärgi ja krundi pos.3 vajaduseks planeeringualalt välja ulatuvate planeeritud ühisveevärgi veeringistustorustiku ja reoveekanaliseerimise Tuule põik 6 kinnistul paiknevate ühisveevärgi kaevudega (ühinemispunktid ÜVP-3 ja ÜPK-3) ühendatud torustike paiknemise nõusolek Tuule põik 6 kinnistuomanikuga.

Veevarustuse reoveekanaliseerimise ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused piirkonna vee ettevõtjalt.

7.1.1. Veevarustus

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu ala olemasolevale elamule vett koguses kuni 0,4 m³/d, 12,0 m³/kuus ning planeeritavatele uutele elamutele vett kokku koguses kuni 0,8 m³/d, 24,0 m³/kuus. Vaba veerõhk veeliitumispunktides on minimaalselt 2,0 bar.

Detailplaneeringus on kavandatud planeeritavate uute elamute tarvis sulgarmatuurid (kummikiilsiibrid, mis tuleb paigaldada mitte kaugemale kui 1 m krundi piirist) ja jäävad moodustatavate kinnistute liitumispunktideks ühisveevärgiga. Kruntide pos. 2 ja 3 liitumispunktid on kavandatud üldkasutatavale teemaale.

Kuna planeeringus on kavandatud olemasoleva hoonega krundile pos.1 üks juurdepääs krundi lõunaservast ja olemasolev juurdepääs lääneservast likvideeritakse, siis praegu olemasolevad krundi pos.1 liitumiskaevud säilitatakse kuna nad ei jää sõidutee alale ja piirdeaed ehitatakse liitumispunktide juures selliselt, et liitumispunktidele (tehn.tingimuste Lisa A järgi ÜPV-4) tänavalt oleks vaba juurdepääs.

MAARJA STYLE OÜ TÖÖ NR DP-0313

Krundi pos.2 veega liitumiseks on planeeritud veetoru V1 Tuule tänava veemagistraaltorust (ÜVP-1) kuni liitumiskaevuni.

Vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise eeskirja §3 p.8-le ja AS ELVESO otsusele (AS Elveso e-kiri 19.02.2015) on krundi pos.3 liitumisega kaasnev ühisveevärgiga ühinemine võimalik ühisveevärgi ringistamise korral Tuule põik 6 kinnistul asuva veekaevu ja Tuule tänavamaal Tuule tn 5 kinnistu kohal asuvast magistraaltoru väljavõtte vahel (tehn. tingimuste Lisa1A järgi ÜPV-3 ja ÜPV-2 vahele planeeritav veeringistustoru). Kinnistu veetrassiga liitumiseks on planeeritud väljavõtte koos liitumiskaevuga ühisveevärgi planeeritavalt ringistustorult.

6.1.2 Tuletõrjearustus

Tulekustutusvesi saadakse tuletõrjehüdrandist, mis paiknevad teemaal Aruküla tee ja Tuule tee nurgal hüdrandi nr 769 (kaugus Tuule põik 1 kinnistuni piki teed ca 85 m). Tuletõrjee lahendamisel on lähtutud EVS 812-2012 nõuetest. Elamutes paigaldada suitsuandurid vastavalt määruse nr 315 §32 ja §40-le.

6.1.3 Reoveekanaliseatsioon

Planeeringu koostamisel on lähtutud AS ELVESO poolt 06.02.2015 e-kirjaga nr 4-11/20-1 väljastatud tehnilistest tingimustest VK-TT 017.

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu ala olemasolevalt elamulet vett koguses kuni 0,4 m³/d, 12,0 m³/kuus ning planeeritavatelt uutelt elamutelt reovett kokku koguses kuni 0,8 m³/d, 24,0 m³/kuus.

Planeeritud on uute elamute tarvis vaatluskaevud (mitte kaugemal kui 1m krundi piirist), mis on ka moodustatavate kinnistute liitumispunktideks ühiskanalisatsiooniga.

Krundi pos.1 reovee vaatluskaev (tehn. tingimuste Lisa 1B järgi ÜVK-2), mis on ka liitumiskaev jääb olemasolev, kuna planeeringuga on tagatud avalikult teelt vaba juurdepääs ja ol.olev lisajuurdepääsutee, millel paikneb kaev, on nähtud ette likvideeritavana.

Krundi pos. 2 liitumiseks reoveekanaliseatsiooniga on kavandatud krundi planeeritud juurdepääsutee kõrval asuva reovee ühiskanalisatsiooni kaevust AS ELVESO-le jääv liitumistoru K1 liitumiskaevuga (tehn. tingimuste Lisa 1B järgi punkt ÜPK-1).

Krundi pos.3 liitumiseks reoveekanaliseatsiooniga on kavandatud Tuule tee 6 kinnistul asuvast reovee ühiskanalisatsiooni kaevust (tehn. tingimuste Lisa 1B järgi punkt ÜPK-3) AS ELVESO-le jääv reovee kanalisatsioonitrass K1 krundi liitumiskaevuga. Trassile on kavandatud lisakaev selliselt, et reoveetoru 4m ulatusega kaitsevöönd ei jääks Tuule põik 3 kinnistu alale.

6.2 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sadeveed immutamine pinnasesse lahendatakse omal kinnistul elamu projektlahenduse staadiumis vertikaalplaneerimise abil või juhitakse sadeveetorustikega elamu katuse sadeveerennidest sadevesi kogumisbasseini, mille vett kasutatakse aia kastmisveeks. Võimalik lahendus oleks sademevee immutamine ka imbtoru abil. Imbtoru paigaldatakse killustik täitega ja geotekstiiliga kaetud kraavi.

6.3 Elektrivarustus

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringule nr. 227034 kehtivusega kuni 26.01.2017.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime: 3x20A; 2x(3x25A).

MAARJA STYLE OÜ TÖÖ NR DP-0313

Elektriline aadress: Toitealajaam JÜRI 110/10; Toitefiider: VASKJALA: J Põik: (Rae) YR; Sektsioon: 1; Jaotusfiider:3;4.

Planeeringu ala Tuule põik 1 ja 1a kinnistute elektrienergiaga varustamine on ette vastavalt tehnilistele tingimustele järgmiselt:

Krunt pos.1. Elamus olemasolevast liitumispunktist 3x20A;

Krunt pos.2. Krundi piiril paiknevale olemasolevale õhuliini mastile kavandatavast peakaitsmega 3x25A liitumiskilbist 0,4kV maakaabliga planeeritavasse elamusse;

Krunt pos.3. Krundil paiknevast Elektrilevi OÜ-le kuuluva olemasoleva õhukaabelliini mastile kavandatud 3x25A peakaitsmega liitumiskilbist 0,4kV õhukaabliga planeeritavasse elamusse.

Planeeritud liitumiskilpidele on vaba juurdepääs.

Liitumispunktid Elektrilevi OÜ liitumiskilpides asuvad tarbija toitekaabli klemmidel.

Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele ja ohutusnõuetele vastava liini. Planeeringu joonisel Tehnovõrgud on määratud Elektrilevi OÜ tehnorajatistele isikliku kasutusõiguse (servituudi) ala vajadus.

Elektrienergia saamiseks tuleb tarbijal sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Olemasoleva liitumispunkti asukoha muutmiseks, või kaitsme nimivoolusuurendamiseks tuleb liitujal sõlmida liitumisleping tarbimistingimuste muutmiseks ja tasuda liitumistasu.

6.3.1 Tänavavalgustus

Planeeringuga ei muudeta olemasolevat tänavavalgustust.

6.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt AS Eesti Telecom poolt väljastatavatele telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 23731786 ja on kehtivad kuni 25.01.2016.

Elioni kaubamärgi all tegutseva AS Eesti Telekom (edaspidi nimetatud Elion) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Elioni sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas:

Detailplaneeringus on planeeritud alates Tuule tänava ääres kulgeva VMOHBU 10x2 maakaabli trassil, Tuule tänav 1 kinnistu juures asuvast jätkumuhvist maakaablite trass(id) Tuule 1 kinnistule planeeritavasse uutesse elamutesse läbi planeeritava krundi pos.1 Sealjuures on krundi pos.1 tarbeks nähtud ette uus reservkaabel, mis jäetakse esialgu keras krundile magama, kuna olemasolev krundil pos.1 Elionile kuuluvliinirajatis - telekommunikatsiooni kaabel on vana ja võib varsti töökõlbmatuks muutuda.. Olemasoleva maakaablitrassi ja jätkumuhvi asukoha mähmäärmise looduses saab tellida vajadusel Elioni liinirajatiste järelevalvelt (tel. 6524000). Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni järelevalvega.

Väljastatud side alaste tehniliste tingimustega ei võta AS Eesti Telekom endale kohustust omandada hoonestaja poolt ehitatavad liinirajatised ostu teel.

Tööprojekti koostamiseks võtta tehnilised tingimused uutele elamutele planeeritavate sidekaablite projekteerimiseks.

Tööde teostamisel lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Töid võib teostada ainult Elioni volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Info tööloa saamiseks telefoninumbrit 6524000.

6.5 Soojusvarustus

Lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti koosseisus. Kavandatud uute elamute kütteviis Ehitusseaduse liigituse järgi on omanike valikul kas lokaalküte (lokaalne keskküte või soojuspumba abil saadud soojuse jaotamiseks kasutatakse lokaalne keskküttesüsteem või

MAARJA STYLE OÜ TÖÖ NR DP-0313

elektrist saadud soojuste jaotamiseks kasutatakse lokaalset keskküttesüsteemi) või kohtküte (elektriküte, ahju- või kaminaküte). Olemasoleval elamul (krundil pos.1) on kohtküte. Energiaallikatest ei ole lubatud planeeringualal kasutada masuudi- ja kivisöökütet.

7 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Planeeringuala elamutele on nõutavad vastavalt Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrusele nr 258 energiatõhususe miinimumnõuete täitmine. Ehitatavate väikeelamutes energiatõhususe arv ei tohi ületada 180kWh aastas ruutmeetri kohta. Energiamärgis sisaldub ehitusprojektis ja see esitatakse koos ehitusloa taotlusega kohalikule omavalitsusele. Energiamärgis on dokument, mis väljastatakse projekteeritavale või olemasolevale sisekliima tagamisega hoonele ja mille eesmärgiks on anda teada, milline on selle hoone projekteeritud energiavajadus või tegelik energiatarbimine. Ehitusprojektis tuleb lisada energiamärgisele hoone energiatarbimist vähendavate abinõude loetelu. Projekteeritavale või oluliselt rekonstrueeritavale hoonele saab nõuda vaid energiaarvutusel põhineva energiamärgise väljastamist. Olemasolevale hoonele väljastatakse üldjuhul mõõdetud või hinnatud energiakasutuse andmetel põhinev energiamärgis.

8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

Soovitav on sõlmida naabrivalve lepingud. Hoonete välisvalgustuseks näha ette turvaautomaatikal töötavad välisvalgustid (prožektorid). Hoonete projekteerimisel näha ette abinõud, mis vähendaksid kuritegevuse riski (näit. akende ja uste konstruktsioon ja lukustus). Elamumaa kruntidele rajada piirded ja väravad lukustatavad.

9 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpooltoodud järjekorras, saavutamaks detailplaneeringu sätetut:

- kinnistute moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude (k.a. sademevee- ja kuivendussüsteem), rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade hankimine Rae Vallavalitsuselt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
- kooskõlastatud ehitusprojekti alusel ehituslubade hankimine Rae Vallavalitsuselt kinnistute hoonestamiseks;
- moodustatud kinnistute hoonetele kasutuslubade hankimine Rae Vallavalitsuselt.

Seletuskirja koostas:

Riho Tint
projektijuht