

## I. SELETUSKIRI

### 1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid

Käesoleva detailplaneeringu koostamise alusdokumentideks on:

- Planeerimisseadus
- Rae Vallavalitsuse 25.03.2014 korraldus nr 373 Jüri aleviku Aaviku tee 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamine
- Aaviku tee 12 kinnistu omaniku Kärt Pöderi 15.04.2013 valla poolt vastuvõetud detailplaneeringu algatamise taotlus.

Detailplaneeringu eskiisi koostamisel on võetud lähtedokumentideks

- Rae valla üldplaneering (2013);
- Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering;
- Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009).
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Rae Vallavalitsuse 15.veebruari 2010 määrus nr 14 „Detailplaneeringu koostamise ning vormistamise juhend“;
- Katastriüksuse plaan

Eskiisi koostamisel on arvestatud järgmiste kooskõlastatud ehitusprojektidega:

- Reaalprojekti poolt 2013.a. koostatud Mnt nr 11114 Jüri-Vaida, Jüri aleviku lõik km 0,0-1,0 remondi tehniline projekt, töö nr P13010
- ConArte OÜ (reg kood 11732539, MTREEP001726 tehoiutööd 12176) poolt jaanuaris 2014.a. koostatud Aaviku tee 12 sissesõidu tööprojekt, töö nr 2013/081
- INTELEC Consult OÜ (reg 11534207, EEP001838, EPR000256, EPE000584, PPA tegevusluba nr 1091) poolt 8.01.2014.a. koostatud Aaviku tee 12 sissesõidu sidevarustuse põhiprojekt nr 13113

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

### 2. Teostatud ja ehitusprojektis vajalikud uuringud

Planeeritava ala topo-geodeetilise alusplaani on mõõdistanud FIE Vello Kruus (EG00376FIE-0001, litsents 427 Ma-k), töö nr. V27-13, mõõdistatud 27.07.2013.a.

Geoloogilised uuringud teha ehitusprojekti koosseisus vastavalt planeeritud hoonete valitud asukohale.

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

### 3. Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada elamumaa sihtotstarbega kinnistu kaheks elamumaa kinnistuks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga ja Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus piirkonda on ette nähtud elamumaa juhtotstarve.

Detailplaneeringu lahenduse põhjenduseks võib välja tuua peamiselt korrastamata kinnistu kasutuselevõtu soovi ja Väljaku tänava äärsel nn tagahooviliku mulje vähendamise püüet. Elamu ja läänepoolne abihoone kuur on kasutamiskõlbmatud ja omaniku soovil kuuluvad lammutamisele. Omaniku soovil tahetakse kinnistu jagada kaheks kinnistuks. Sealjuures soovitakse säilitada olemasolev majandushoone. Kinnistu jagamine annab omanikule avaramad võimalused planeeringus ette nähtud korrastatud elukeskkonna rajamiseks.

#### 4. Olemasolev olukord

Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu järgi asub planeeritav ala tiheasustusalal. Detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev.

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

##### Planeeritava kinnistu andmed

Aadress: Jüri alevik Aaviku tee 12

Katastri tunnus 65301:003:0739, registreerimise aeg 30.12.2005.

Sihtotstarve 100% elamumaa

Pindala 2980 m<sup>2</sup>, ehitiste alune maa 377 m<sup>2</sup>

Omanik Kärt Pöder

Lähialana on kaasatud planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus on 0,3 ha.

##### Olemasolev hoonestus

Hoonestatud on kinnistu edelapoolne ala.

Kinnistul on tulekahjukahjustusega 2 korruselise eramu (ehitusregistri kood 116024178), 2 abihoonet, üks abihoonet on säilitatav majandushoone-saun (ehitusregistri kood 116024179), teine lagunenud ja lammutamisele kuuluv kuur (ehitusregistri kood 116024180).

##### Olemasolev haljastus

Aaviku tee 12 kinnistu on praegu kasutamata ja hooldamata. Kasutuseta alal on mõned hooldamata viljapuud. Säilitamist vajab elamu ja majandushoone vahel asuv vaher ja planeeritava juurdepääsu kõrval paiknev tamm. Aaviku tee ja Väljaku tn.10b krundipiiril paikneb reaistutusena kõrge kuusehekk. Selle säilitamisega tagatakse visuaalne eraldatus korruselamualast.

Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele on Aaviku teelt (asfalteeritud riigi kõrvalmaantee 11114, teekatte laiussega ~6 m).

Olemasolevad tehnovõrgud. Kinnistul paiknevad vee- ja reovee kanalisatsiooni torud, mis säilitatakse planeeritava krundi pos. 1 hoonete tarbeks. Varasemad kinnistul paiknenud madalpinge õhuliin ja side õhuliin on demonteeritud.

Piirdeaiad. Olemasolevad piirdeaiad on osalt lagunenud ja kuuluvad planeeringus taastamisele.

Kõrgused. Reljeefilt on maa-ala põhiliselt tasane absoluutkõrguste vahemikuga 49,36 kuni 49,57m.

#### 4.1 Piirangud ja kitsendused

Planeeringualal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Aaviku tee (Jüri-Vaida mnt 11114) teekaitsevöönd 50 m teemaa piirist;
- Aaviku tee ehitusjoon;
- elektriõhuliini kaitsevöönd 2m liini teljest (Jüri-Vaida mnt 11114 teemaa kinnistul kaitsevöönd ei ulatu planeeritava elamumaa kinnistuni).

#### 5. Kontaktvööndi analüüs

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

##### Piirinaabrid

Aaviku tee 10, kat.tunnus 66301:003:2880, Elamumaa 100 %

Aaviku tee 14, kat.tunnus 66301:003:0021, Elamumaa 100 %

Aaviku tee 16, kat.tunnus 66301:003:1910, Elamumaa 100 %

Väljaku tn 10b, kat.tunnus 66301:003:0483, Elamumaa 100 %

Aaviku tee, Jüri-Vaida riigimaantee 11114 , kat.tunnus 66303:001:0087, Transpordimaa 100%

Planeeringud kontaktvööndi alal :

- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (kehtestatud 20 september 2012 Rae Vallavolikogu otsusega nr 390).

kehtestatud detailplaneeringud:

- Aaviku tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering DP0681, 22.03.2011
- Väljaku elamukvartali detailplaneering, DP0127, 09.03.2004;
- Jüri alevik keskuse osa ja tehnoporti detailplaneering, DP0093, 25.02.2003;
- Jüri Keskuse detailplaneering, DP0014, 16.04.1996
- Alliku tee 6 kinnistu detailplaneering, DP0603, 08.06.2008
- Aaviku tee 22 kinnistu detailplaneering, DP0293, vastu võetud 30.05.2006.

Kontaktvööndi hoonestus valdavalt 1-2 korruselise, viilkatustega (katuse kalded ca 15-45 kraadi). Viimistlusmaterjaliks valdavalt puitlaudis. Aaviku tee kirdepoolses servas on tegemist eramukruntidega, mis jäävad suuruste vahemikku 2000 - 3000 m<sup>2</sup>, eramu paiknevad ehitusjoonel ~10 ÷11 m Aaviku teemaa krundipiirist. Aaviku tee 14 ja 16 kinnistud ja Aaviku tee 6, 6a on paigutuselt sarnased käesolevas planeeringus taotletava lahendusega: ruudukujulised kinnistud. Aaviku tee edelaservas on aleviku keskuse poolisel alal kolm mitteeramut: politsei hoone ja kaks kahekorruselist madalakaldelise viilkatusega kortermaja, lõuna poole jäävad hooned on üksikelamud.

Hoonestustihedus. Planeeritavate kruntide hoonestustihedused on sarnased naaberkinnistute Aaviku tee 14 ja Aaviku tee 16 hoonestustihedustega. Sellega on tagatud Jüri aleviku... üldplaneeringus ette nähtud piirkonda sobiv tihe linnaehituslik miljöö.

Lähimad teenused ja asutused. Kontaktalal ja lähialal paikneb mitmeid ala tihendamist soosivaid teenuseid ja asutusi: kauplus 230 m NW, autobussipatus ca 230m, lasteaed ca 550 m E, kool 900 m E, vallavalitsus 230 m N, söögikoht 400 m N, Lehmja tammik 600 m NE.

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

## **6. Planeeringulahendus**

### **6.1 Asula eripära arvestava asustuse planeerimine**

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

Aaviku tee serva ühtlase arhitektuurse ilme säilitamiseks on jäetud kinnistu olemasolev piirdeaed ja olemasolev hekk samale joonele naaberkinnistute piirdeaedade ja hekiga.

Uuelt juurdepääsu tee mahasõidu alalt likvideeritava puu asendusistutus on nähtud ette samale joonele olemasolevate alleena kasvavate puudega.

## 6.2 Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud

Heitveed kanaliseeritakse ja olmevesi tuleb planeeritavasse hoonesse trassist. Puurkaevu rajamist ette ei nähta. Seega ei suurene ka koormus põhja- ega pinnaveele. Olmeprügi kogutakse kinnistute värvate lähedusse planeeritud sorteeritud jäätmete kogumisplatsidel (betoonalus erinevat tüüpi olmejäätmete kontaineritega). Olmeprügi käitlemine ja äravedu lahendatakse vastavalt Rae valla jäätmekäitluseeskirjadele.

## 6.3 Planeerimis põhimõtted, vastavus kõrgematele planeeringutele

### 6.3.1 Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad

Aaviku tee on olemasolev, ~6 m asfaltkattega riigi kõrvalmaantee. Praegusele Aaviku tee 12 kinnistule on planeeritud 2 eramukrunti, krunt pos.1 pindalaga 1550 m<sup>2</sup> ja krunt pos.2 pindalaga 1430 m<sup>2</sup>.

Uue hoonestusala paigutamisel on arvestatud tellija soovi ja olemasoleva olukorraga, olemasoleva hoone ümbruses olev hoonestusala arvestab olemasoleva olukorra ja planeeritava krundijaotuskavaga. Hoonestusalad jäävad krundi piiridest min. 4 m kaugusele. Aaviku tee poolisel krundil on hoonestusala kaugus krundipiirist määratud ehitusjoonega.

Kavandatud on Aaviku tee 12 kinnistu olemasoleva mahasõidu likvideerimine ja uus mahasõit piki planeeritavate kruntide serva. Lähtutud on Reaalprojekti poolt 2013.a. koostatud Mnt nr 11114 Jüri-Vaida, Jüri aleviku lõik km 0,0-1,0 remondi tehnilisest projektist (töö nr P13010), mis on planeeringuala ulatuses lisatud põhijoonisele. Olemasoleva mahasõidu likvideerimist ja uut mahasõitu on lähemalt käsitletud käesoleva planeeringu kooskõlastuste osas – kooskõlastus Maanteeameti Põhja regiooniga (28.01.2014. nr 15-2/14-00120/048) ja sellega liidetud kooskõlastatud ConArte OÜ (reg kood 11732539, MTREEP001726 teehoiutööd 12176) poolt jaanuaris 2014.a. koostatud Aaviku tee 12 sissesõidu tööprojekti (töö nr 2013/081). Tööprojekti graafiline osa on kantud planeeringu põhijoonisele.

Mahasõidu pöörderaadiused vastavad teenindava ja operatiivtranspordi pöörderaadiustele.

Kõik manöövrid sh sõidukite ümberpööramisvõimalus on lahendatud kinnistu piires. Juurdepääs Päästeteenistusele autodele on tagatud (tee laius 3,5 m) ja kooskõlastatud Päästkeskusega (vt. kooskõlastus 13.11.2013 K-DP).

Mahasõidu ehitusfirmal arvestada Maanteeameti põhja regiooni kooskõlastustingimustega sh kooskõlastada liikluskorralduse osakonnaga ehitusaegne liikluskorraldusprojekt.

Juurdepääsud kavandatud kruntidele, hoonete ja rajatiste soovituslik paiknemine on näidatud joonisel 5 "Põhijoonis".

### 6.3.2 Vastavus kõrgematele planeeringutele

Detailplaneering ei sisalda kehtivate Rae valla üldplaneeringu ja Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu muutmise ettepanekuid. Detailplaneering vastab nendele kehtivatele üldplaneeringutele.

## 6.4 Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Aaviku tee 12 kinnistu jagatakse kaheks hoonestusõigusega krundiks (pos.1 ja pos.2), elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste suurused on 1550 m<sup>2</sup> ja 1430 m<sup>2</sup>.

Moodustatava krundi pos.1 lubatud maksimaalne hoonetealune pind on 300 m<sup>2</sup>, maksimaalne lubatud suletud brutopind 300 m<sup>2</sup>, s.h. abihoonetel kuni 100 m<sup>2</sup>.

Krundi pos. 2 lubatud hoonetealune pind on 270 m<sup>2</sup>, maksimaalne lubatud suletud brutopind 270 m<sup>2</sup>, s.h. abihoonetel kokku kuni 60 m<sup>2</sup>.

Hoonestusala piires võib igale elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele ehitada ühe ühe kuni kahekorruselise elamu ja kuni kaks ühekorruselist abihoonet eraldiseisvana või plokeeritult. Elamu hoonealusest pinnast 0...100% võib olla kahekorruseline.

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

Katusekalde on vahemikus  $15^{\circ}\dots 40^{\circ}$ , elamute kõrgus max 8.0 m, abihoonete kõrgus max 5.0 m või olemasolev, mõõdetuna maapinnast. Hoone sokli kõrgus ja hoonete esimese korruse põrandapinna absoluutkõrgus määrata arhitektuurse projektiga, soovituslikult mitte madalam kui  $\pm 0.00 = \text{ABS } 50.0 \text{ m}$ .

Hoonete projekteerimisel tuleb jälgida nende sobivust väljakujunenud miljööga piirkonda. Välisilmelt peavad olema hooned tagasihoidliku ja looduslähedase vormikeelega. Asukoha eripära arvestades soositakse projekteeritavate eramute naabruskonnas levinud vormikeele kasutamist. Hoonete projektid on kohustus kooskõlastada detailplaneeringu koostanud arhitektiga ja 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.

Piirdeaiad. Aaviku tee teepoolsel küljel puitlippaed, naaberkinnistute vahel metall-võrkaed kõrgusega kuni 1,5m.

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

#### 6.4.1 Raietööd

Krundil tuleb kirdepoolne ala võsast ja hooldamata viljapuudest puhastada. Eelistatavalt mitte likvideerida elujõuliseid haljastuspuid.

Likvideerida on ette nähtud üks mitmeharuline ehitusele ette jääv toomingas ja viljapuud.

### 7 Liiklus ja parkimine

Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele toimub Aaviku teelt. Juurdepääsutee mahasõit Aaviku teelt on lahendatud ConArte OÜ poolt jaanuaris 2014.a. koostatud Aaviku tee 12 sissesõidu tööprojektiga, töö nr 2013/081 (vt. Maanteeameti põhja regiooniga kooskõlastus 28.01.14 nr. 15-2/14-00120/048). Krundi pos.2 juurdepääs tagatakse planeeringus läbi krundi pos. 1 juurdepääsu sõidutee ja tehnovõrkude servituudi vajadusega koridori laiusse 6 m. Juurdepääsu sõidutee laiusse on 3,5 m. Juurdepääsutee servas on planeeritud mururiba ja hekk krundi pos.1 hoonestusala poolses küljes. Mururiba alla on paigaldatud tehnovõrgud. Sajuvete juurdepääsuteelt eemaldamine on tagatud juurdepääsutee kaldega oma krrundi suunas (vt.lõige 1-1 joonisel 5a) ja maapinna osas lahendatakse hooneprojekti koosseisus vertikaalplaneerimisega.

Tagatud on nähtavuskolmnurgad vastavalt Teede- ja Sideministri määrusele nr 55 Vastu võetud 28.09.1999 „Maantee projekteerimismäärus“. Põhijoonisel näidatud nähtavuskolmnurgaga on asulas 50km/h projektkiiruse korral hoovist väljasõitja vasakpöörde hea nähtavuskaugus peateele paremale ja parempöörde hea nähtavuskaugus vasakule 140 m tagatud ristmikul kõrvalteele avaneva hea nähtavuskauguse 8 m korral. Seda saab tagada hoovist väljasõidul liikluskorralduse „Peatu ja anna teed“ põhimõtte rakendamisega.

Aaviku teel on olemas kergliiklustee. Parkimine toimub kruntidel.

Projekteeritud elamute parkimisnormatiiv (väljaspool keskust): Elanikele 1 koht + külalistele 1 koht = 2 kohta / krunt. Planeeringus 2 kohta krundil = 2 kohta / krunt. Kokku 4 kohta planeeritaval alal.

### 8 Heakorrastus

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud, et olemasolevaid puid peaks likvideerima minimaalselt. Krundi iga 300 m<sup>2</sup> kohta peab krundil olema vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m. Moodustataval kinnistul pos. 1 pindalaga 1550 m<sup>2</sup> peab olema seega min 5 puud (nõue täidetud, olemasolev olukord 3 puud + 2 istutatavat) ja moodustataval kinnistul pos. 2 pindalaga 1430 m<sup>2</sup> peab olema samuti min 5 puud (nõue täidetud, olemasolev olukord täiskasvanud säilitatavatest puudest hekk põhjapoolse naaberkinnistu piiril).

Ehitusega rikutud kohtades taastada muru. Sissepääsuteed ja parkimisplatsid sillutada.

Piirded võib rajada ainult piki elamukruntide piire. Piirded piki tänavamaad on puidust lippaed ( $H_{\max} = 1.5 \text{ m}$ ), mujal võrktara ( $H_{\max} = 1.5 \text{ m}$ ). Piirdeaiade lahendus peab sobituma elamu arhitektuurilahendusega ja vastama piirkonna piirdeaiatavadele.

Jäätmed koguda sorteeritult konteineritesse, mis paigutada krundile projekteeritud hoone prügikonteineri varjualuses või krundile sissesõiduvärava kõrvale (rajatud betoonalusel).

Oluline on naaberkinnistute krundipiiril kasvava kõrge kuuseheki säilitamiseks ja tihendamiseks perioodiline hoolduslõik. Krundil pos. 2 kasvava piirdeheki nõuetekohaseks hooldamiseks säilitatakse ka piirdeaia olemasolev jalgvärv.

## 9 Vertikaalplaneerimine

Hoone projekti koosseisus näha ette vertikaalplaneerimisega sadevete juhtimine katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse või katuse sademeveed juhtida drenaažtorustikuga kastmisvee basseini, milles suure saju korral basseini üleujutuse veed immutada omal krundil pinnasesse. Vältida sademete valgumist naaberkruntidele, krundi maapinda ei tohi tõsta kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Hoonete ±0.00=ABS 50,0 ettepanek vt. joonis nr 4 "Põhijoonis tehnovõrkudega". Planeeritud kõrgusmärke vajadusel korrigeerida vastavalt geoloogilistele uuringutele ja juurepääsutee teeprojektile.

Vältida sademetevete sattumine kõrvalkinnistutele ja tänavamaale.

## 10 Planeeritava ala bilanss

|    |                                       |                     |
|----|---------------------------------------|---------------------|
| 1. | Planeeritav ala                       | 0.3 ha              |
| 2. | Elamumaa                              | 2980 m <sup>2</sup> |
| 3. | Suletud brutopind kokku(plan. elamud) | 570 m <sup>2</sup>  |
| 4. | Elamute arv                           | 2                   |
| 5. | Parkimiskohti                         | 4                   |

## 11 Tuleohutusnõuded

Aaviku tee 12 kinnistu 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 tuletõrjehüdrantidest, mis paiknevad teemaal Aaviku tee 4 kinnistu ees hüdrandi nr 33 (kaugus Aaviku tee 12 kinnistuni piki teed 150m) ja Väljaku tn ja Aia tn nurgal hüdrandi nr 25 (kaugus piki teed 160m). Tuletõrjevee lahendamisel on lähtutud EVS 812-2014 nõuetest.

Elamutes paigaldada suitsuandurid vastavalt ülalnimetatud määruse nr 515 §32 ja §40-le.

## 12 Servituutide vajaduse määramine

Krundile pos. 2 juurdepääsuks on vajalik määrata krundil pos.1 teeservituudi vajadusega ala krundi pos.2 kasuks. Sellele liituvad krundil pos.1 veel tehnovõrkude vee, sidekaabli ja elektri kaabli servituudi vajadusega ala krundi pos.2 kasuks. Kokku moodustavad tee ja tehnovõrkude servituudi vajadusega ala koridori laiusega 6 meetrit.

Krundil pos. 2 reoveed kanaliseeritakse Väljaku tn.10b kinnistut läbiva ühiskanalisatsiooni kaevu nr K-22 ja servituudi vajadusega ala sellel kinnistul laiusega 4 meetrit ulatusega ühiskanalisatsioonitorust kuni kinnistu piirini moodustatakse AS Elveso ja krundi pos.2 omaniku kasuks.

Aaviku tee teemaal paiknevad tehnovõrkude valdajate poolt antud liitumispunktid planeeringualal hajutatult 23 m pikkusel teemaa lõigul, mistõttu teemaaga risti kulgevate tehnotrasside ühine koridor on tekitatud krundile pos.1 planeeritud tee ja tehnovõrkude ühise koridori jätkuna. Siinjuures on arvestatud tehnovõrkude paralleelkulgemise minimaalsete vahekaugustega ja valla veeettevõtja nõuetega (vt.Planeeringu lisades AS Elveso tehnilised tingimused ja lisanõue 9.05.2014 kirjaga).

Servituudi vajadusega ala uuele krundi pos.2 tarbeks vajalikule veetrassile määratakse planeeringuga Aaviku teel servituudi vajadusega ala laiusega 4 meetrit magistraalveetorst kuni kinnistu piirini AS Elveso kasuks.

Isikliku kasutusõiguse vajadus teemaal paiknevatele omanikele kuuluvate planeeritud telekommunikatsiooni ja elektrikaablitele liitumispunktist krundi piirini määratakse kaabiomanike kasuks.

### 13 Tehnovõrkude lahendus

Tingitult planeeringu krundijaotuskavast on Aaviku teelt lähtuvad uued tehnovõrgud lahendatud juurdepääsuteega ühtses koridoris laiusega 6 m.

#### 13.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu koostamisel on lähtutud AS ELVESO poolt väljastatavatest liitumise eeltingimustest nr VK-LT 220 ja tehnilistest tingimustest nr. VK-TT 063.

Prognoositud vooluhulgad kahe kinnistu kohta:

|                    |                                                   |
|--------------------|---------------------------------------------------|
| Vesivarustus:      | 24,0 m <sup>3</sup> /kuus (0,8 m <sup>3</sup> /d) |
| Kanalisatsioon:    | 24,0 m <sup>3</sup> /kuus (0,8 m <sup>3</sup> /d) |
| Välistulekustutus: | 10,0 L/sek                                        |

Tuletõrjeauto juurdepääsu tagamiseks on planeeritava juurdepääsutee teekatte laiuseks ette nähtud 3,5m. Tuletõrjevési saadakse lähimatest tuletõrjehüdrantidest (vt.p13.Tuleohutusnõuded).

Moodustatava krundi pos.1 liitumispunktid ja -torustikud ühisveevärgiga ja ühiskanalisatsiooniga jäävad olemasolevad.

Moodustatava krundi pos.2 veega varustamine on ette nähtud eraldi liitumispunktist tänavamaal 1m kaugusele kinnistu piirist planeeritavast veekraaniga varustatud kaevust. Arvestatud on AS Elveso nõudmisega, et krundi pos.1 olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitorude ning krundi pos.2 planeeritud veetoru liitumispunktide ja ühendustorustike vahele peab jääma vähemalt 2 m laiune vahemaa. Kinnise meetodi kasutamine antud juhul võimalik ei ole, kuna olemasolevad VK tänavatorustikud asuvad kergliiklustee all ja kinnisel meetodil ei ole võimalik veetorule pealeühendusi teha.

Krundi pos.2 kanaliseeritav vesi suunatakse Väljaku tee 10b kinnistul paiknevasse ühiskanalisatsiooni kaevu K-22. Krundi pos.2 piirist mitte kaugemale kui 1 m väljapoole on planeeritud kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga (vaatluskaevu asukoht näidatud joonisel nr.5).

Detailplaneeringu alast välja jäävatele VK torustikele tuleb enne DP kehtestamist seada isiklik kasutusõigus AS ELVESO nimele.

Joonisel nr.5 on projekteeritavatele kaitsevööndi ulatuses märgitud servituudivajadusega ala.

Kruntide ühisveevärgiga ühenduseks projekteerida ja välja ehitada kinnistu sisene veetorstik ja veemõõdusõlm. Projekteerimis- ja ehitustööd on Liituja kohustuseks.

Kruntide ühiskanalisatsiooniga ühenduseks projekteerida ja välja ehitada kinnistu sisene kanalisatsioonisüsteem. Projekteerimis- ja ehitustööd on Liituja kohustuseks.

Paisutuskõrguseks krundile on ühiskanalisatsiooni lähima kaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset asetsevatel reo- ja sademeveeneeludel ning drenaaživee äravoolul kaitseesadmed uputuse vältimiseks.

Ühiskanalisatsiooni lastav reovesi ei tohi ületada Rae Vallavolikogu 11.04.2006 määrusega nr 19 kinnitatud „Ühiskanalisatsiooni juhitava reo- ja sademevee reostusnäitajate piirväärtused (LPK) ning reo- ja sademevee jaotus saastegruppidesse olenevalt reostusnäitajatest“ toodud piirväärtusi (LPK).

Krundi pos.2 planeeritud kanalisatsioonitoru Väljaku tn. 10b kinnistul paikneval osal, sõlmida enne planeeringu kehtestamist eraomandis asuvate kinnistu Väljaku tn 10b omanikuga notariaalne maakasutuskokkulepe isikliku kasutusõiguse vormis, vastavalt õigusaktidele, kusjuures kasutajaks peab lepingutes olema märgitud AS ELVESO.

Maakasutuslepingutele lisatav plaan peab sisaldama koormatavate maaüksuste piire (soov. must), projekteeritud tehnovõrku (eri trassid eraldi värviga) ja kasutusõiguse ala (soovitavalt punase viirutusega), mis on määratud trassi telgjoonest vastavalt kehtivates õigusaktides sätestatud vastava trassi kaitsevööndile. Plaan peab olema koostatud selliselt, et osapooled saavad sellest üheselt aru.

### 13.2 Sademe ja pinnavee ärajuhtimine

Sademeveed immutatakse pinnasesse omal kinnistul hoone projekti koosseisus vertikaalplaneerimise abil. Sademevesi ei tohi ka juurdepääsuteelalt sattuda Aaviku tee teemaale. Sadeveetorstikega võib juhtida elamu katuse sadeveerennidest sadevesi kogumisbasseini, mille vett kasutatakse aia kastmisveeks.

### 13.3 Elektrivarustus

Planeeringuala elektripaigaldise planeerimisel on lähtutud Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 21.04.2014.a. väljastatud tehnilistest tingimustest detailplaneeringule nr. 219232.

Planeeringu ala Aaviku tee 12 kruntide 2tk. elektrienergiaga varustamine peakaitsmega a´3x25A on ette nähtud ehitatavast 2-kohalisest liitumiskilbist olemasoleval 0,4kV õhuliini mastil nr.8 Aaviku tee 12 ees.

Kruntide pos.1 ja pos.2 liitumispunktid Elektrilevi OÜ-ga asuvad liitumiskilbis tarbija toitekaabli kingadel.

Liitumiskilbist elektripaigaldiste peakilpidesse ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid. Liitumiskilbile on tagatud juurdepääs.

Planeeringus on määratud krundil pos 1 asuva krundi pos.2 omanikule kuuluva elektrikaabli servituudi vajadusega ala krundi pos.2 kasuks.

Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul /õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Elektrilevi OÜ poolne esindaja on AS Võrguehitus.

Elektrienergia saamiseks krundil 2 tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Krundi 1 olemasoleva liitumispunkti taastamiseks tuleb sõlmida lisateenuse leping.

### 13.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtete AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 21952623. Uue kruntide juurdepääsutee võimaldamiseks on lahendatud sideposti juurdepääsu teelalt väljaviimine ITELEC CONSULT OÜ 8.01.2014.a. koostatud sideprojektiga nr 13113. Sideprojekt on kooskõlastatud Elion Ettevõtete AS-ga (10.01.2014 kooskõlastusleht nr 22144239). Sidekapist JRI133 on välja ehitatud õhuliinid kuni Aaviku tee 12 ees asuva sidepostini, millest kaablid hargnevad majadeni: Aaviku tee 10, 11 ja 12.

Sideprojektiga on lahendatud Aaviku tee 12 ees asuva sideposti ümbertõstmine 3,4m sidekapi JRI133 suunas planeeritavale haljasalale, kuna post jääb ette planeeritavale sissesõiduteele. Peale posti ümbertõstmis jääb Aaviku tee 10 ja 11 kaablitele varu, mis tuleb tõmmata kappi JRI133. Kaablivarusid posti otsa mitte jätta. Aaviku tee 12 kaabel demonteeritakse kuni kapini JRI133.

Lisaks kliendikaablitele kulgeb postil magistraalkaabel. Projektis nõutakse posti ümbertõstmisel kõigi kaablite posti otsast lahtiühendamist ja toetamist posti ümbertõstmise ajal. Peale posti paigaldamist uude asukohta, kinnitada kaablid posti külge.

Planeeritavate hoonete side sisestus võetakse krundi ees paiknevast olemasolevast sidekaevust JRI-025. Side sisestus teostatakse 1-avalise 110mm läbimõõduga A-klassi toruga. Esimesse hoonesse võetakse väljavõte sadulharuga.

Sidekanalisatsioon paigaldada 0,7 m sügavusele haljasalal ning 1,0 m sügavusele teelas. Haljasalal kasutatakse B-klassi (rõngasjäikus 8kN/m<sup>2</sup>) torusid, asfaltteede all A-klassi (rõngasjäikus 16kN/m<sup>2</sup>) kaablikaitsetorusid. Kaevendis peab olema plasttoru all ja peal 100 mm paksune liiva- või täitepinnase kiht, mis ei sisalda kive ega ehitusprahti. Plasttorudest 30 cm kõrgusele paigaldatakse trassi hoiatuslint.



Tööde teostamine Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni kaablijärelvalve allüksusega.

Väljastatud side alaste tehniliste tingimustega ei võta Elion Ettevõtte Aktsiaselts endale kohustust omandada hoonestaja poolt ehitatavad liinirajatised ostu teel.

Sidekaabelliinid planeeritud hooneteni lahendada eraldi sideprojektiga hoone projekteerimise mahus.

### 13.5 Soojusvarustus

Moodustatavate kruntide elamute kütteks nähakse planeeringus ette lokaalküte. Selle lahendusega ei saa tekkida olulist suitsureostust naaberkinnistu Väljaku tn 10b elamu akendele, kuna krundi piiril säilitatakse ka olemasolev kõrge kuusehekk. Kütteviis täpsustatakse projekti staadiumis. Välistatakse kivisöekütte kasutamine.

### 14 Keskkonnakaitse nõuded

Kinnistule kruntide planeerimisel ja neile hoonestusalade määramisel on lähtutud vajadusest võimalikult vähe kahjustada olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust. Kruntide haljastus ja heakorrastus lahendatakse üksikelamute ehitusprojektide koosseisus.

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

#### Radoonikaitse

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriskiga alade kaardile („Harjumaa pinnase radooniriski kaart“ 2008) jääb detailplaneeringu ala normaalse radooniriskiga piirkonda (10-50 kBq/m<sup>3</sup>). Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada radoonileevendusmeetmeid, lähtuda standardist EVS840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“. Hoone projekteerimisel on soovitatav kasutada vundamendi tuulutussüsteeme ning radoonikilet. Vundamenti läbivad kommunikatsioonid hoolikalt hermetiseerida. Lisaks ruumide hea ventilatsioon.

Enne hoonete projekteerimist ja reaalselt ehitamist teostada detailsem radoonialane uuring ning arvestada radooniohu vähendamiseks uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel.

#### Mürahinnang

Planeeringuga kavandatavad elamud jäävad riigi kõrvalmaantee sanitaarkaitsevööndisse (60m). Lähtudes asjaolust, et maanteelõik asub Jüri aleviku territooriumil ja kiirusepiirang on 50 km/h ja tee klassist (tee tehnilised parameetrid) ning tee reaalsest kasutamisest (liiklussagedus ja liikluse iseloom) on kavandatavate elamute alal sisuliselt välistatud piirnorme ületava müra- ja õhusaaste tasemete esinemine, kuna maanteelt lähtuva müra ja saaste vähendamiseks on kavandatud esialgu säilitada vana kõrge hekk ja täiendavalt selle taha istutatav esialgu madal hekk, mis kokku moodustavad tiheda kõrghaljastuse kaitseriba müra ja saaste vastu. Tagumise uue heki õigeaegse lõikusega tihedaks kasvatamisel on pärast müra ja saastetulemuste mõõtmist vana hekk võimalik tänavamaalt likvideerida. Olemasolev tänaväärne hekk ei ole seni teehoiutoid seganud kuna paikneb ühel joonel teiste Aaviku tee kinnistute teeäärsete hekkidega ja teemaa haljasribal on piisavalt ruumi ka kergliiklusteelt lume eemaldamiseks (vt seletuskirja lisatud foto).

Maanteeameti 2010.a. liiklussageduse tabelandmetest on näha, et liiklussagedus Jüri-Vaida maanteel T-11114 planeeringulõigul on olnud 400 autot/ööpäevas. Perspektiivis võib vaadeldava tee liiklussagedus lähima 20-30 aasta jooksul kasvada 50%-100%. Ka liikluskooormuse kahekordistumisel jääb liiklussagedus madalamaks kui IV klassi manatee kõrgem piir. Lähtudes reaalsest situatsioonist, analoogsete teede varasematest uuringutest (madal sõidukiirus) võib rangeima II kategooria liiklusemüra normi (ehk uute alade taotlustase 55 dB päeval ja 45 dB öösel) ületamisi esineda ainult teemaa ja sellest kuni 10m kaugusele jääva ala piires.

Tagumise planeeritav krunt pos.2 jääb täielikult krundi pos.1 elamu ja majandushoone varju ja sellest tulenevalt seal müra ja ka õhusaaste piirnormide ületamine ei ole võimalik.

#### Õhukvaliteet

Samade analoogsete hinnangute põhjal, vaadeldes olukorda liikluskooormuse ja liikluse iseloomu kaudu, võib teed käsitleda õhusaaste joonallikana, millelt lähtuva saaste maksimaalsed kontsentratsioonid tekivad vahetult tee pinna kohal ja hajuvad teest kaugemale liikudes kiiresti. Õhusaaste levimist planeeringualale piirab ka tänaväärne olemasolev ja täiendavalt istutatav hekk.

Ülalnimetatud tööde müra ja saastehinnangute põhjal saab väita, et käesolevas planeeringus antud liikluskoormuse korral ei saa prognoosida tervisekaitse normide lähedasi saasteainete kontsentratsioone ka tee vahetus läheduses.

#### Nõuded ehitusprojektile müra ja saaste piiramiseks

Hoonete projekteerimisel rakendada Eesti Standardit EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja lähtuda Sotsiaalministri 4.märtsi 2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkeala, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Elamute projekteerimisel kasutada kõrgemate helipidavuse näitajatega aknaid, ventilatsiooniaspekte mitte paigutada tänavapoolsetesse seintesse.

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

#### Jäätmekäitlus

Jäätmed koguda sorteeritult konteineritesse, mis paigutada hoonekompleksis olevasse jäätmete kogumiskohta ja jäätmete äraveo päeval kruntide sissesõiduteede algusesse värava kõrvale betoonalustele. Kruntide valdajad peavad järgima Rae valla jäätmehoolduseeskirja ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega.

#### Muru taastamine

Omanikel Aaviku tee teemaal taastada ehitusega rikutud või juurdepääsutee asukoha muutusest tingitud vana juurdepääsu alune maa muruks. Samuti taastada muru Väljaku tn 10 kinnistul pärast kanalisatsiooniliitumise väljaehitamist.

Sissepääsuteed ja parkimisplatsid sillutada.

Vertikaalplaneerimine ja sademevesi. Vt.p.7 ja p.9. Põhijoonis tehnovõrkudega näidatud elamukatuselt sajuvete juhtimine kastmisvee basseinidesse.

Juurdepääsutee kaldega oma krundi suunas (vt. lõige 1\_1) tagatakse sajuvee juhtimine omale krundile, kus see immutatakse pinnasesse.

#### Reovesi

Kanalisatsiooni juhitavad reoveed ei tohi ületada AS Elveso poolt tehniliste tingimustega koos esitatud ühiskanalisatsiooni reostusnäitajate piirväärtusi.

### **15. Ehitusjärjekorrad ja rajatiste väljaehitamise kohustus**

Planeeringus kavandatud rajatised tuleb välja ehitada järgmises ehitusjärjekorras:

1. Esimeses järjekorras tuleb välja ehitada mahasõit Aaviku teelt (Jüri-Vaida riigimaanteelt 11114) ja juurdepääsutee;  
Mahasõidud tuleb rajada enne mistahes ehituslubade väljastamist.

2. Teises ehitusjärjekorras ehitada välja tehnorajatised (vee- ja kanalisatsioonitrassid, elektri ja side kaablid;

Liikluslahendused tuleb rajada enne arendusalale mistahes ehitusloa väljastamist. Pärast tee ja tehnorajatisete väljaehitamist alusta piirdeaedade ja hoonestuse väljaehitamiseega.

Rajatiste ja haljastuse kaitseriba väljaehitamise kohustus on omavalitsuse ja arendaja vahelise notariaalselt sõlmitud lepingu alusel arendaja kohustuseks.

### **16 Nõuded kuritegevuse vältimiseks**

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

Ehkki tegemist on suhteliselt nähtaval oleva eramuga (valla keskuse vahetus naabruses), on soovitatav sõlmida naabrivalve lepingud. Hoonete välisvalgustuseks näha ette turvaautomaatikal töötavad välisvalgustid (projektorid). Hoonete projekteerimisel näha ette abinõud, mis vähendaksid

kuritegevuse riski (näit. akende ja uste konstruktsioon ja lukustus). Elamumaa kruntidele rajada piirded.

### 17 Planeeringus kavandatu elluviimine

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

- kruntide moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude (k.a. sademevee- ja kuivendussüsteem), rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
- moodustatud kruntidele hoonetele ehituslubade väljastamine.
- kavandatu ja ehitusjärgsed naabrusõigused (vt.p.18).

### 18 Naabrusõigused

Vastavalt Asjaõigusseaduse § 143. Kahjulikud mõjutused p. (1). Kinnisasja omanikul ei ole õigust keelata gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma, soojuse, müra, põrutuste ja muude seesuguste teiselt kinnisasjalt tulevate mõjutuste levimist oma kinnisasjale, kui see ei kahjusta **oluliselt** tema kinnisasja kasutamist ega ole vastuolus keskkonnakaitse nõuetega. Mõjutuste tahtlik suunamine naaberkinnisasjale on keelatud.

Eeldatavalt on selline oluline suitsureostus aga vähe tõenäoline hoonetevahelise kauguse (Väljaku tn 10b korruselamu nurgast planeeringuala krundi pos.2 hoonestusalani 17m) ja kõrge kuuseheki tõttu.

Ka oluline valgusreostus autotuledest on vähe tõenäoline kinnistute vahelise olemasoleva kõrge piirdeheki ja täiendavalt kavandatud tiheda madalheki oluliselt valgust mitteläbilaskva toime tõttu.

Seletuskirja koostas:

projektijuht Riho Tint