



RAE VALD HARJUMAA
**JÜRI ALEVIKU ÜLASE KINNISTU NING AAVIKU KÜLA TEEÄÄRE KINNISTU JA
LÄHIALA DETAILPLANEERING**

HUVITATUD ISIK: Rae Vallavalitsus

PROJEKT: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9, 75301 Jüri alevik, Rae vald
reg nr 75026106
info@rae.ee
Koostajad:
Siim Orav siim.orav@rae.ee 605 6782
Kadri Randoja kadri.randoja@rae.ee 605 6783

TÖÖ nr. DP1303

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1. Teade Jüri aleviku Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine. Rae Sõnumid august 2015.
2. Jüri alevi Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest informeerimine 09.07.2015 nr 6-1/6064, 6-1/6085, 6-1/6100.
3. Teade Jüri aleviku Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine. Harju Elu 3. juuli 2015.
4. Rae Vallavalitsus 30. juuni 2015 korraldus nr 960 „Jüri aleviku Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine“.
5. Harju Maavalitsuse 03.06.2015 nr 6-7/1225 kiri Jüri aleviku Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu järelevalve.
6. Harju Maavalitsuse 11.05.2015 nr 6-7/1225 kutse Jüri aleviku Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud vastuväidete arutelu.
7. Harju Maavalitsuse 17.04.2015 nr 6-7/1225 kiri Jüri aleviku Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu järelevalve.
8. Rae Vallalavituse 19.03.2015 nr 6-1/2124 kiri Harju Maavalitsusele detailplaneeringu järelevalve teostamiseks.
9. Ivo Gustavsoni 06. märts 2015 esitatud negatiivne vastuskiri seoses Jüri aleviku Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud vastuväidete ja ettepanekute maha võtmise osas.
10. Rae Vallavalituse pöördumine Ivo Gustavsoni poole Jüri aleviku Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud vastuväidete ja ettepanekute maha võtmise osas e-maili vahendusel.
11. Teade Jüri aleviku Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu. Rae Sõnumid märts 2015.
12. Teade Jüri aleviku Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu Harju Elu 20. veebruar 2015.
13. Jüri aleviku Ülase kinnistu detailplaneeringu avaliku arutelu väljapaneku tulemuste protokoll 10.02.2015 nr 6-10/6.
14. Teade Jüri aleviku Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu. Rae Sõnumid veebruar 2015.
15. Teade Jüri aleviku Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu. Harju Elu 23. jaanuar 2015.
16. Rae Vallavalitsuse selgitustega kiri 13.01.2015 nr 6-1/313 Ivo Gustavsoni poolt 31. detsember 2014 esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele.
17. Avalikul väljapanekul esitatud ettepanekud ja vastuväited. Ivo Gustavson Ristiku tänaval elavate inimeste nimel 31. detsember 2014.
18. Teade Jüri aleviku Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek. Rae Sõnumid detsember 2014.
19. Teade Jüri aleviku Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek. Harju Elu 5. detsember 2014.
20. Jüri alevi Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimine 01.12.2014 nr 6-1/9244
21. Rae Vallavalitsus 25. november 2014 korraldus nr 1607 „Jüri aleviku Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“.

22. Jüri alevi Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest informeerimine 20.09.2013 nr 6-1/7013
23. Teade Jüri aleviku Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest Harju Elu 4. oktoober 2013.
24. Teade Jüri aleviku Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest Rae Sõnumid oktoober 2013.
25. Teade „Jüri aleviku Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise mitteamalgatamine“. Harju Elu 20. September 2013
26. Registrate ja Infosüsteemide Keskus. Keskkonnamõtju hindamise teated. „Jüri aleviku Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise mitteamalgatamine“.18.09.2013.
27. Rae Vallavalitsus 17. September 2013 korraldus nr 968 „Jüri aleviku Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise mitteamalgatamine“. Lisa 1
28. Rae Vallavalitsus 17. September 2013 korraldus nr 967 „Jüri aleviku Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“. Lähteseisukohad
29. Jüri aleviku Ülase kinnistu detailplaneeringu eskiisi tutvustuse protokoll 31. mai 2013 nr 6-10/8.
30. Teade Jüri aleviku Ülase kinnistu ning lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähtealuste tutvustusest Harju Elu 10. mai 2013.
31. Teade Jüri aleviku Ülase kinnistu ning lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähtealuste tutvustusest Rae Sõnumid mai 2013.
32. Jüri aleviku Ülase kinnistu ning lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamise toimumisest informeerimine 07.05.2013 nr 6-1/2955.

B. LISAD

1. AS Elveso ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr VK-TT 152, 21.11.2013
2. AS Elveso kaugkütte tehnilised tingimused nr SO-TT-006/13, 13.11.2013
3. Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 21953890, 13.11.2013
4. Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 215025, 12.11.2013
5. OÜ TARK Projekt poolt koostatud prognoositavad ristmike läbilaskvuse kontrollarvutused hommikusele ja õhtusele tiptunnile.

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	8
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	8
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	10
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	10
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS	10
3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	10
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	10

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	10
3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	10
3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD	10
4. PLANEERINGUETTEPANEK	11
4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	11
4.2 EHTISTE ARHITEKTUURINÕUDED	15
4.3 PIIRDED	15
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	15
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	17
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	18
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED	18
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	18
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	19
5.1 VEEVARUSTUS.....	19
5.2 TULETÕRJEVARUSTUS	19
5.3 REOVEEKANALISATSIOON.....	19
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE	20
5.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	21
5.6 SOOJAVARUSTUS	21
5.7 SIDEVARUSTUS	21
5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED	21
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	22
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	23
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	23
E. JOONISED.....	26

D. KOOSKÖLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

E. JOONISED

1. Situatsiooniskeem		AS-02
2. Kontaktvõõndi analüüs	M 1:5000	AS-03
3. Tugiplaan	M 1:1000	AS-04
4. Põhijoonis	M 1:1000	AS-05
5. Tehnovõrkude joonis	M 1:1000	AS-06

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

B. LISAD

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 17. September 2013 korraldus nr 967 „Jüri aleviku Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähtesuisukohtade kinnitamine“. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (2013);
- Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (2012);
- Rae valla ehitismäärus (kehtib alates 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“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Katastriüksuse plaan;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud KIV Kolm Grupp OÜ (15.04.2013) töö nr T-279.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti Standard EVS 894:2008+A1 : 2010 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrus nr 68 „Energiaohutuse miinimumnõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.
- Vabariigi Valitus 02.07.2002 määrus nr 213 „Surveseadme kaitsevööndi ulatus“.
- Teede- ja Sideministri 28.09.1999 määrus nr 55 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismõõtmised“.

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

Käsitleva detailplaneeringuala kontaktvöönd on piiritletud uusarenduste, olemasolevate väikeelamumaa kinnistute ning Jüri terviseradadega.

Planeeritavast alast põhja suunas jääb Võsa tänava ääres olev Õie lasteaed ning ca 600 meetri kaugusel Jüri Gümnaasium koos spordihoone ja raamatukoguga. Loode suunas mööda Aaviku teed ca 800 meetri kaugusel asuvad Rae Vallavalitus, Kultuurikeskus, politsei, toidukauplus, apteek ning Veetorni bussipeatus.

Kontaktvööndis paiknevatest olemasolevatest elamispindadest moodustavad nii nõukogude perioodil ehitatud väikeelamud kui ka buumi aegsed üksik- ja ridaelamud. Planeeritavast alast lõunasse ja läände jäävad haljasmaa, väikeelamumaa, äri- ja tootmismaa sihtotstarbega planeeritavad alad. Planeeritavast alast itta jäävad Jüri terviserajad.

Lähiminevikus on kontaktalale kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Aaviku küla Tamme tee 2 kü ja lähiala detailplaneering (DP 291); kehtestatud 20.05.2006
- Jüri alevik Õie elamukvartali I etapi detailplaneering (DP 246); kehtestatud 25.09.2007
- Jüri aleviku Aaviku pereelamute kvartali detailplaneering (DP 20); kehtestatud 05.03.1998
- Jüri aleviku keskuse ja tehnopargi detailplaneering (DP 93); kehtestatud 25.02.2003
- Jüri aleviku Aaviku tee 28 kinnistu detailplaneering (DP 529); kehtestatud 22.01.2008
- Jüri aleviku Võsa tn 7 kinnistu detailplaneering (DP 80); kehtestatud 13.08.2002
- Jüri aleviku Peetri pereelamute grupi detailplaneering (DP 59); kehtestatud 08.01.2002
- Jüri alevik Vana-Aaviku 18 ja 19 kinnistute detailplaneering (DP 165); kehtestatud 12.04.2005
- Jüri aleviku Vana-Aaviku 20 kinnistu detailplaneering (DP 329); kehtestatud 12.09.2006

Lähiminevikus on kontaktalale vastuvõetud järgmised detailplaneeringud:

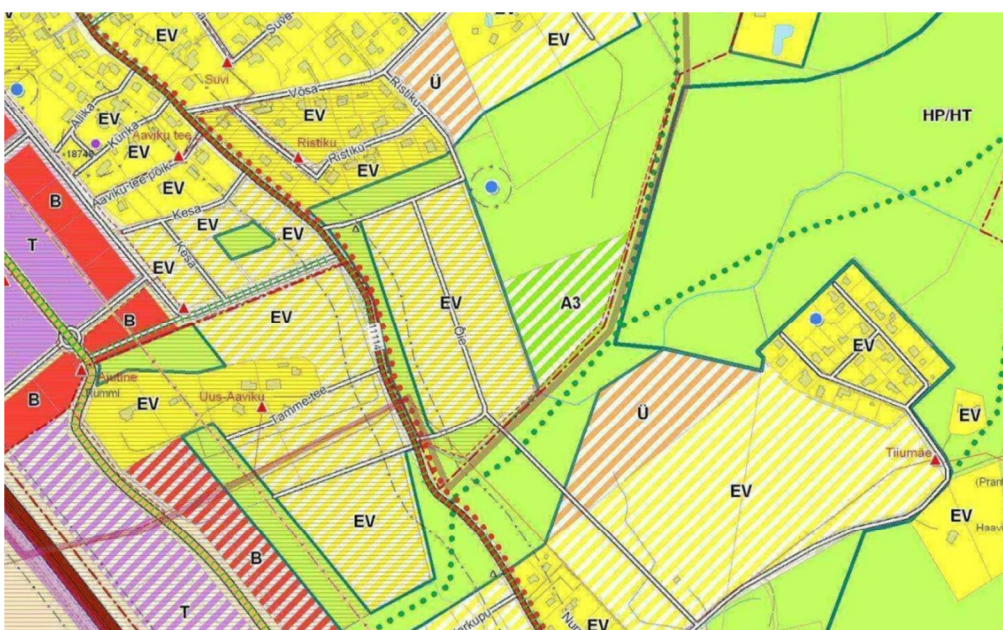
- Aaviku küla Oja ja Vana-Tõnikse detailplaneering (DP 243); vastuvõetud 20.05.2008

Lähiminevikus on kontaktalale algatatud järgmised detailplaneeringud:

- Aaviku küla Põllu kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 410); algatatud 10.09.2009
- Aaviku küla Aaviku tee 35-43 kinnistute detailplaneering (DP 407); algatatud 11.09.2006
- Aaviku küla Tiigi kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 557); algatatud 19.08.2003

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada olemasolev elamumaa sihtotstarbeline kinnistu elamumaa, ärimaa, üldmaa ja transpordimaa kinnistuteks ning määrata hoonestustingimused ja juurdepääsud. Lahendada sadevee ärajuhtimine ning haljastus.

Detailplaneering on kooskõlas Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus alale on ete nähtud väikeelamute juhtotstarve ning haljasmaa.



3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering on koostatud ca 11.4 ha suurusele alale. Planeeritav ala asub Aaviku küla ja Jüri aleviku territooriumil Aaviku tee ääres. Ala jääb Jüri terviseradade, Öie lasteaia ja olemasolevate üksikelamute lähedusse.

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeritava ala Teeääre kinnistu kuulub Eesti Vabariigile, Ülase kinnistu kuulub Rae vallale. Teeääre kinnistu on kaetud kõrghaljastusega, Ülase kinnistul on varasemalt asunud aiamaad ja kasvuhooned. Planeeritaval alal hoonestus puudub.

Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga on planeeritavale alale määratud juhtotstarbeks väikeelamute ning haljasmaa. Teeääre maaüksus kuulub ka rohevõrgustiku koosseisu.

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Põhja poolt piirneb planeeritav ala nii nõukogude perioodil ehitatud väikeelamud kui ka buumi aegsed üksik- ja ridaelamud.

Ida poolt kõrghaljastatud ala, kus asuvad Jüri terviserajad.

Lõunast ja läänest ümbritsevad detailplaneeringu ala perspektiivsed haljasmaa, väikeelamumaa, äri- ja tootmismaa sihtotstarbega planeeritavad alad.

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritavale alale pääseb juurde Võsa tänavalt ja Aaviku teelt. Tee seisukord on tänavatel hea, tänavad on asfalteeritud.

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeritavale alale on perspektiivselt projekteeritud järgmised tehnovõrgud: veetorustik, kanalisatsioonitorustik, sidevõrgu kaablikanaliseerimise torustik, soojatorustik, madalpingekaabel ja kõrge- ja keskpinge kaabel ja -õhuliin. Planeeritaval alal tamponeerida ol.ol. puurkaev pos nr 8.

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane (kaldega põhjast lõunasse), peamiselt kõrghaljastuseta ning kasutatud haritavate aiamaadena. Vähene olemasolev kõrghaljastus paikneb Aaviku tee ääres ja põhjapoolsel planeeritava ala perspektiivsel 6866 m² üldmaa kinnistul.

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Riigimaantee Jüri-Vaida nr 11114 kaitsevöönd 50m
- Elektriõhuliini 1-20kV kaitsevöönd 10m
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1m
- Sidekaabli kaitsevöönd 2m
- Veetorustiku kaitsevöönd 2m
- Puurkaevu nr PRK0024449 ja PRK0004933 kaitsevöönd 50m
- Maaparanduskraavi kaitsevöönd 1m
- Geodeetiline märk nr PP-139 kaitsevöönd 3m

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHTUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada olemasolev elamumaa sihtotstarbeline kinnistu elamumaa, ärimaa, üldmaa ja transpordimaa kinnistuteks ning määrata hoonestustingimused ja juurdepääsud. Lahendada sadevee ärajuhtimine ning haljastus.

Planeeritavatele kruntidele on seatud järgmine ehitusõigus.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	700m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	10m

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	800m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	10m

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	600m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	10m

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	600m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	10m

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	600m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	10m

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	550m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	10m

Pos 7

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	550m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	10m

Pos 8

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	550m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	10m

Pos 9

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	550m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	10m

Pos 10

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	550m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	10m

Pos 11

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+5
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	750m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8m

Pos 12

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+6
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	900m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8m

Pos 13

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+6
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	900m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8m

Pos 14

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+6
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	900m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8m

Pos 15

Krundi kasutamise sihtotstarve	Ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	150m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	5m

Pos 16

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

Pos 17

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

Pos 18

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

Pos 19

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

Pos 20

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

Pos 21

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

Pos 22

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

Pos 23

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

Pos 24

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

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneering on koostatud Aaviku küla ja Jüri alevikku territooriumile Ülase ja Teeääre kinnistutele eesmärgiga rajada korterelamuid, ridaelamuid ja väiksemamahulisem ärihoone.

Projekteeritavad hooned peavad moodustama visuaalselt ühtse arhitektuurse ansambli, sobitudes ka looduslikku keskkonda. Kandvaks ideeks hoonestuse rajamisel peab olema visuaalselt madalam, kergem ja õhulisem, rohke puidukasutusega arhitektuurikäsitus ja hoonestusviis. Ehitiste välimus kaasaegne ja visuaalselt nauditav.

Ehitusmaterjalina kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: betoon, puit, vineer, krohv, kivi. Hoonete kõrgus ja katuse kalle on piiratud (vt Põhijoonis AS-05).

Vajadusel rajada pos nr 18 transpordimaa sihtotstarbega kinnistule autokatusealused (vt Põhijoonis AS-05), mille kõrgus max 2.5m, laius max 5m (vajadusel räästaga kokku 5.5m) ning pikkus max 60m põhijoonisel tähistatud asukohtadesse. Katusealuseid võib piirata osaliselt vaid Aaviku tee poolsest küljest (va prügikonteinerite aedikute osas). Katusealuste rajamisel lahendada prügikonteinerite aedik samasse mahtu. Katusealused peavad moodustama visuaalse terviku projekteeritavate kortermajadega.

Jüri-Vaida tee poolsed planeeritavad kinnistud asuvad tee kaitsevööndis. Teeseaduse §36 on tegevusteks teel või tee kaitsevööndis kohustus taotleda teomaniku nõusolek.

4.3 PIIRDED

Piirdeid ei rajata korterelamute kinnistutele. Vajadusel rajada piirded ridaelamute kinnistutele, kuid mitte tänavapoolsele kinnistu piirile. Piirete laad lahendatakse koos ridaelamute ehitusprojektiga. Piirete maksimaalne kõrgus $h=1,5m$. Kujunduses arvestada hoone arhitektuurse ilme ja materjalikäsitlusega.

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

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

Juurdepäas planeeritavale alale on ette nähtud Aaviku teelt (kaks mahasõitu), Ristiku tänavalt ning perspektiivselt Teeääre kinnistule moodustatavale transpordimaale rajatavalt teelt. Alale on planeeritud võimalus rajada 6.0m sõiduteed ja 2.0m kergliiklusteed.

Kehtiva üldplaneeringu järgselt tuleb iga eluaseme kohta lahendada minimaalselt 2 parkimiskohta.

Planeeritaval alal parkimine on lahendatud parkimisplatsidega.

Üldmaale pos nr 19 on planeeritud avaliku kasutusega 26 kohaga parkimisplats.

Ridamajadele on planeeritud kokku 46 kohta (ühele boksile 2 kohta), millest 23 õuealal ja 23 garaažis. Ridamaja elamisüksuste arv maksimaalselt 23.

Parkimiskohti kortermajade kinnistutel kokku 243. Kortermajade elamisüksuste arv maksimaalselt 121.

4 parkimiskohta on planeeritud tänavamaale ärimaa kinnistu teenindamiseks. Parkimiskohtade arvutus on teostatud äärelinna normatiivi järgi (äärelinn 1/200).

Parkimisplatsi asukoht pos 18 kinnistul on valitud teadlikult, et tekitada koos kõrghaljastusega täiendav puhvertsoon riigimaantee ja hoonestuse vahele.

Jüri-Vaida tee riigimaantee nr 11114 on III klassi maantee, mille liiklussagedus on Maa-ameti rakenduse 02.07.2014 andmetel 200-499 autot/ööpäevas. Planeeringu järgselt on perspektiivne lisandus autode arv ca 300.

Perspektiivne liikluskoormus küll kasvab antud detailplaneeringu realiseerimisel, kuid seda leevendab ja tasakaalustab oluliselt perspektiivselt rajatav Jüri aleviku ja sellega piirneva Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu ettepanek Aaviku liiklussõlme kavandamise ja projekteerimise osas. Samuti jagab liikluskoormust planeeringuga ettenähtud neli juurdepääsu alale.

Detailplaneeringu koosseisus on esitatud prognoositavad ristmike läbilaskvuse kontrollarvutused hommikuse ja õhtuse tipptunni osas (vt Lisa). Mõlemad planeeritavad ristmikud on arvestatud identsetena. Prognoositav Aaviku tee liiklus on korrutatud kahega, võrreldes avalikke andmeid (500 a/ööp), st piirkonnas moodustab tipptunni liiklus ca 10% ööpäevasest liiklussagedusest. Mõlema planeeritava ristmiku hommikuse ja õhtuse tipptunni läbilaskvuse teenindustase on A.

Antud Jüri-Vaida tee on planeeritava alaga külgnevas lõigus ca 5 meetrise kattelaiusega kõrvalmaantee, mis oma kogupikkuses teenindab just kohalikke elanikke juurdepääsude tagamiseks. 80'ndatel rajati 4-realine Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee, mis kogu transiitfunktsiooni kõrvalmaanteelt ära võttis.

Planeeritavast alast enamus asub Jüri alevikus (va planeeritav Teeääre kinnistu). Oluline on liikluskoormuse kasvuga säilitada nõuetekohane liiklusohutus. Liikluskoormuse kasvust tingitud liiklusohutust aitaks oluliselt säilitada ja leevendada liikluskiiruse piiramine Jüri-Vaida teel planeeritava alaga piirneval lõigul. Täna on antud lõigus ametlik kiirusepiirang 90 km/h (lõik tähistatud soovitusliku 50 km/h liikumiskiiruse märgiga). Taoliste parameetritega maanteel ei ole juba täna mõistlik lubada liigelda kiirusega kuni 90 km/h, vaid peab olema 50-70 km/h vastavalt maantee nähtavusele erinevates lõikudes. Samuti on oluline tagada nõuetekohane valgustus maanteel, just ristmike piirkonnas.

Liikumiskiiruse piirang näha ette Rae valla piirist kuni Aaviku küla 40 km/h liiklusemärgini. Liikumiskiirus 50 km/h. Kiiruspiirangut tähistava liiklusemärgi asukoht planeerida (fikseerida) teedevõrgu projekteerimise käigus ning koostöös Maanteeametiga.

Planeeritava ala kergliiklustee ühendada olemasoleva kergliiklusteega (vt joonis AS-05).

Projektkiirusest (60 km/h) tulenev vähim nähtavuskaugus ristmikul kõrvalteelt Aaviku teele (peatee) pööret sooritavale sõidukile on 200m (lähtetase hea). Vähim nähtavuskaugus ristmikul III klassi maanteelt kõrvalteele on 15m (lähtetase hea). Liikluskorralduse põhimõtetele vastavad nähtavuskolmnurgad hoida puhtad kõrghaljastusest. Selles alas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust.

Ristmike laiendamise vajadust (möödasõidu laiendus), Ristiku tänava laiendamise vajadust (Võsa tänavalt planeeritavale alale juurdepääs) ja teeületuskohtade vajadust jalgsi liiklejale eesmärgiga tagada ohutus hinnatakse planeeritava ala teedevõrgu projekteerimise käigus. Riigimaantee

mahasõitude laiendamise korral koostada teeprojekt vastavalt Maanteeameti poolt väljastatud tehniliste tingimustele. Teedevõrgu projekteerimisel planeerida juurdepääs Teeääre maatulundusmaa kinnistule.

Riigimaanteede arendamine/projekteerimine/ehitamine on Eesti Vabariigis vaid Maanteeameti pädevus.

Detailplaneeringu koosseisus esitatud prognoositavas ristmike läbilaskvuse kontrollarvutused on koostatud OÜ TARK Projekt poolt. Planeeringu perspektiivne liikluskorraldus ja üldise olukorra parendamine kirjeldus on koostatud koostööd TARK Projekt OÜ-ga.

Täpsustatud prognoositav ristmike läbilaskvuse kontrollarvutus koostada täiendavalt teeprojekti koostamisega.

Võsa tänav L1 (65301:003:0971) liiklusmaa osa, mis ühendab planeeritavat Ülase kinnistut Võsa tänava L5 -ga (65301:001:3429), rekonstrueerimise ehitusprojekti lahendus kooskõlastatakse detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud Ristiku tn 12 kinnistu omanik Ivo Gustavson (kontakt: ivo.gustavson@mail.ee). Kui kooskõlastaja ei ole vastanud viie tööpäeva jooksul lahenduse välja saatmise päevast alates, arvestab projekti koostaja/tellijat, et kooskõlastajal ei ole lahenduse osas ettepanekuid.

4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Elamumaal krundi iga 300m² kohta näha ette vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6m. Ärimaa sihtotstarbega kinnistul 20% krundi pinnast haljasala, millest 40% peab moodustama kõrghaljastuse.

Kõrghaljastus planeerida suuremate gruppidega ja kombineerida koos madalhaljastusega. Madalhaljastust kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks näiteks parkimisala ja hoonete vahel.

Säilitada võimalusel maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust, ka olemasolevaid viljapuid.

Haljastuse planeerimisel arvestada tehnovõrkudega.

Jäätmete käitlemisel juhendatakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Üldmaa sihtotstarbega krundile nähakse ette avalikud liigiti kogutud jäätmete kogumiskonteinerid (põhijoonisel tähistatud SJ). Kortermajade jäätmete kogumine on planeeritud parkimisplatsi alale (põhijoonisel tähistatud PM). Ridamajade jäätmete kogumise võimalus lahendada hoone mahus. Jäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumiskohtade asukohad on valitud selliselt, et jäätmeveokitel oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri täpsed asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanikud sõlmivad vastava lepingu.

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

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m). Arvestades, et planeeritaval alal võib olla kõrge radoonisisaldus, tuleb edasises planeerimisprotsessis ja ehitusprotsessis ette näha meetmed radooni ohjamiseks. Ehitusprojektide koostamise käigus tuleb läbi viia radoonimõõtmised, et määrata sobivaimad

radooniohjemeetmed. Hooned tuleb projekteerida vastavalt EVS -le 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“. Peab tagama, et eluruumides radoonitase ei ületaks 200Bg/m³.

Harju maakonnaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused“ kohaselt kulges üle Teeääre kinnistu rohekoridor K9, mis ühendas tuumalasiid T9 ja T10. Siiski Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade ja Rae valla üldplaneeringute menetluste käigus vaadeldi täpsemalt kohalikke olusid ning nihutati rohekoridori lõuna poole ning nüüd kulgeb see Aaviku külast lõuna poolt. Vastavalt Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule paikneb Teeääre kinnistu nüüd kohaliku tasandi rohevõrgustikus.

Meetmed rohevõrgustiku säilimiseks:

- Rohevõrgustiku alale planeeritakse kaks maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistut ning neil säilitatakse metsamaa.
- Teeääre kinnistule planeeritava tee äärde ei paigaldata aedu, et mitte takistada loomade vaba liikumist.
- Elamuala ja rohevõrgustiku vahele on planeeritud puhverala, kuhu rajatakse üldmaa (lastemänguväljakud, koerte jalutusplats jne) ning autoparkla, mis hakkab põhiliselt teenindama Jüri Terviseradasid.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta maksimaalselt 1,0 m, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Sadevesi kogutakse drenaažitorustiku abil kokku ja juhitakse olemasolevasse sadevee kogumiskraavi, mis paikneb osaliselt planeeritavate ridaelamute kinnistutel ja osaliselt detailplaneeringu alast idapoolse jääval Õie maaüksusel (vt tehnoorkude joonis AS-06). Lisaks imbub sadevesi ka pinnasesse. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6-le ”Tuletõrjevee varustus” (EVS 812-6:2012).

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

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

Hoone varustatakse suitsuanduritega.

Hoone tulepüsivusklass on TP-3.

Tuletõrje veevarustuse on lahendatud projekteeritavate maaaluste tuletõrje hüdrantidega, täpsem lahendus vt. tehnoorkude joonis AS-06 ja seletuskiri p5.2.

Planeeringuala tulekustutusvesi 10 l/s kolme tunni jooksul, kokku 108m³ tagatakse projekteeritavate maa-aluste tuletõrje hüdrantide baasil (vt Tehnoorkude joonis AS-06).

4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust	Kitsenduse sisu
-----------------	---	-----------------

	kitsendusele.	
Eesti Vabariigi asjaõigusseadus ja asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega

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

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnovarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga. Olemasoleva ja planeeritava teemaa alla ja kohale planeeritud tehnovõrgud projekteerida vastavalt tehnovõrkude ja EVS 843:2003 projekteerimisstandardile.

Projekteeritavate tehnovõrkude ristumised riigimaanteega tuleb lahendada kinnisel meetodil.

5.1 VEEVARUSTUS

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 152.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 1200.0 m³/kuus (40,0 m³/d) peale piirkonna (Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 AS Infragate Eesti, töö nr RAE4-233-12) järgse ühisveevärgi väljaarendamist.

Käesoleval hetkel detailplaneeringu alal asuv ühisveevärgi torustik puudub. Detailplaneeringu käigus moodustatavate kinnitute piirist mitte kaugemale kui 1 meeter väljapoole projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsüüber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Ala varustatakse ühisveevärgiga alates piirkondadest ÜPV-1, ÜPV-2 ja ÜPV-3.

Tamponeerida ol.ol pos nr 8 planeeritaval kinnistul asuv puurkaev.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.2 TULETÕRJEVARUSTUS

Planeeringuala tulekustutusvesi 10 l/s kolme tunni jooksul, kokku 108m³ tagatakse projekteeritavate maa-aluste tuletõrje hüdrantide baasil (vt Tehnovõrkude joonis AS-06).

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Reoveekanaliseerimise osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VT-TT 230.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale reovett koguses kuni 1200.0 m³/kuus (40,0 m³/d) peale piirkonna (Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 AS Infragate Eesti, töö nr RAE4-233-12) järgse ühiskanalisatsiooni väljaarendamist.

Moodustunud kinnistu pos 1 piirist väljapoole, mitte kaugemale kui 1m, projekteerida kinnistu liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga (vaatluskaev).

Planeeritava ala varustamine ühiskanalisisatsiooniga piirkonnast ÜPK-1.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990.

Reoveepumpla on planeeritud ühiskondliku maa sihtotstarbega kinnistule nr 19 (vt tehnoorkude joonis AS-06). Pumplale on ette hooldusplats ning elektriliitumise võimalus planeeritavast hooldusplatsi kõrval asuvast alajaamast.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Sademevesi kogutakse hoonete vundamentide ümbert drenaažitorustiku abil kokku ning juhitakse olemasolevasse kuivenduskraavi Öie kinnistul (65301:003:0972) (vt tehnoorkude joonis 2 AS-07).

Restkaevudega varustatud sademevee drenaažitoru paigaldatakse pos 17 ja 18 kinnistutele kõnnitee ja sõidutee vahelisse ossa. Pos 18 torule paigaldatakse kaks õlipüüdurid parkla mõlemasse otsa.

Kõvakattega pindadelt (katusepinnad, kõvakattega teed, mille alla ei ole paigaldatud restkaevudega drenaažitoru ja alla 50 kohaga parkimisplatsid) juhitakse vesi pinnasesse.

Sademevee kogumiseks on planeeritud täiendavad kraavid ühiskondliku maa sihtotstarbega kinnistule nr 21, mis ühendatakse olemasolevate kuivenduskraavidega.

Kinnistutega seotud sademevett ei tohi juhtida teemaal paiknevatesse tee kraavidesse.

Eeldatav ärajuhtimist vajava sademevee hulk kinnistult:

Pos	Pind	Vooluhulk	Pos	Pind	Vooluhulk	Pos	Pind	Vooluhulk
1	Katus	Q=4.87 l/s	11	Katus	Q=5.56 l/s	21	Katus	-
	Asfalt	-		Kivisillutis	Q=0.68 l/s		Asfalt	Q=24.07 l/s
	Muru	Q=4.03 l/s		Muru	Q=2.20 l/s		Muru	Q=4.03 l/s
	Kokku	Q=8.90 l/s		Kokku	Q=8.44 l/s		Kokku	Q=28.10 l/s
2	Katus	Q=5.56 l/s	12	Katus	Q=6.26 l/s	22	Katus	-
	Asfalt	-		Kivisillutis	Q=0.78 l/s		Asfalt	Q=47.26 l/s
	Muru	Q=3.89 l/s		Muru	Q=2.78 l/s		Muru	Q=11.82 l/s
	Kokku	Q=9.45 l/s		Kokku	Q=9.82 l/s		Kokku	Q=59.08 l/s
3	Katus	Q=3.48 l/s	13	Katus	Q=6.26 l/s	23	Katus	-
	Asfalt	-		Kivisillutis	Q=0.78 l/s		Asfalt	-
	Muru	Q=2.78 l/s		Muru	Q=2.78 l/s		Muru	Q=32.80 l/s
	Kokku	Q=6.26 l/s		Kokku	Q=9.82 l/s		Kokku	Q=32.80 l/s
4	Katus	Q=4.17 l/s	14	Katus	Q=6.26 l/s	24	Katus	-
	Asfalt	-		Kivisillutis	Q=0.78 l/s		Asfalt	-
	Muru	Q=2.50 l/s		Muru	Q=2.78 l/s		Muru	Q=5.56 l/s
	Kokku	Q=6.67 l/s		Kokku	Q=9.82 l/s		Kokku	Q=5.56 l/s
5	Katus	Q=4.17 l/s	15	Katus	Q=0.45 l/s		KOKKU	Q=401.62 l/s
	Asfalt	-		Asfalt	Q=0.33 l/s			
	Muru	Q=2.50 l/s		Muru	Q=0.69 l/s			
	Kokku	Q=6.67 l/s		Kokku	Q=1.47 l/s			
6	Katus	Q=3.48 l/s	16	Katus	-			
	Asfalt	Q=2.78 l/s		Asfalt	-			
	Muru	Q=2.09 l/s		Muru	Q=9.59 l/s			
	Kokku	Q=8.35 l/s		Kokku	Q=9.59 l/s			
7	Katus	Q=3.48 l/s	17	Katus	-			
	Asfalt	Q=2.09 l/s		Asfalt	Q=38.36 l/s			
	Muru	Q=2.92 l/s		Muru	Q=9.59 l/s			
	Kokku	Q=8.49 l/s		Kokku	Q=47.95 l/s			
8	Katus	Q=3.48 l/s	18	Katus	Q=4.17 l/s			
	Asfalt	Q=2.09 l/s		Asfalt	Q=38.36 l/s			
	Muru	Q=2.92 l/s		Muru	Q=20.57 l/s			
	Kokku	Q=8.49 l/s		Kokku	Q=63.10 l/s			

9	Katus	Q=3.48 l/s	19	Katus	Q=0.09 l/s			
	Asfalt	Q=2.09 l/s		Asfalt	Q=13.34 l/s			
	Muru	Q=2.92 l/s		Muru	Q=4.73 l/s			
	Kokku	Q=8.49 l/s		Kokku	Q=18.16 l/s			
10	Katus	Q=3.48 l/s	20	Katus	-			
	Asfalt	Q=2.09 l/s		Asfalt	Q=12.51 l/s			
	Muru	Q=2.92 l/s		Muru	Q=5.14 l/s			
	Kokku	Q=8.49 l/s		Kokku	Q=17.65 l/s			

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 215025 12.11.2013.

Planeeringu alale rajatakse 10/0.4kV komplektalajaam, millele Elektrilevi tagab toite Jüri II fiidri 10kV kaabelliinilt projekteeritava 10kV kaabelliini kaudu. Komplektalajaamast varustatakse planeeringu ala projekteeritavate 0.4kV kaabelliinidega (vt. Tehnovõrgustiku joonis AS-06). Lahendada liitumiskilbi asukohad koos hoonete ja kinnistu projektlahendusega. Tagada alajaamale ja liitumiskilpidele vaba juurdepääs.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.6 SOOJAVARUSTUS

Soojavarustuse osa koostamisel on aluseks AS ELVESO poolt 13.11.2013 väljastatud kaugkütte tehnilised tingimused nr SO-TT-006/13.

AS ELVESO on nõus kinnistutele projekteeritavaid hooneid varustama soojusenergiaga Jüri aleviku kaugküttevõrgust vastavalt maksimaalsetele projekteeritavatele võimsustele kütteks, ventilatsiooniks ja soojaveevarustuseks.

Primaarpoole temperatuurigraafik katlamajast väljumisel 110/55 (-23 C), rõhk kaugkütte andvas torus 6,0 bar., rõhk kaugkütte tagastavas torus 3,0 bar.

Ühendustorustik projekteerida maa-alusena, eelisoleeritud (teise isolatsiooniklassiga), gaasitõkketile ja kontrolltraatidega paaristorust (Twin-toru), hargnemisega Võsa tn 16 kinnistu piiri vahetus läheduses asuvast magistraaltorust DN 125 (vt. tehnovõrkude joonis AS-06). Teostada tuleb nõuetekohaselt tihendatud tagasitõite (200mm liivakiht torustiku kohal ja sellel märkelint), tagada et tagasitõiteks kasutatavate masinate rõhk pinnasele (torudele lähemal kui 500mm) ei ületaks 100kPa. Tagada vähemalt 600 mm tagasitõitekihi paksus toru kohal. Kui vertikaalplaneering seda ei võimalda, tuleb projektis torustiku kaitseks näha ette lisaabinõud (hülss, betoonplaadid katteks, vms). Soojavarustuse liitumispunktid on planeeritud iga kinnistu piirile (vt tehnovõrkude joonis 2 AS-07).

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.7 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osa koostamisel on aluseks Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 21953890

Sidevarustuse varustamine on planeeritud lahendada Aaviku tee ääres asuva olemasoleva kaablikanalisaatsiooni kaevust (vt. tehnovõrkude joonis AS-6 ja tehnovõrkude joonis 2 AS-07).

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiaühenduse miinimumnõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energia hulga vastavuse ehitise asukoha kliimaatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamiseks peavad hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energia kasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiaühenduse miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energia tarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidata ette täiendav säilitatava ja kavandatava haljastuse projekteerimine.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist EVS 843:2003 „Linna tänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- istikute valikul ja haljastuse rajamisel juhinduda standardist EVS 778:2001 „Ilupuude ja põõsaste istikud“.
- Rae valla territooriumil reguleerib puude raiumist Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 kehtestatud määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.
- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009 a.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla linna territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusega nr 99 kinnitatud „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr. 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringu ala piirneb riigimaanteega on piirkonna peamiseks mürataseme määrajaks liikluse müra (ka vibratsioon ja õhusaaste).

Planeeritava alal on võimalik mürataseme vähendada müra levikut tõkestades (müratõkked) või siseruumi müra eest kaitstes. Planeeringualal mürataseme vähendamiseks on moodustatavate kruntide Jüri-Vaida tee poolsesse külge müra vastase meetmena planeeritud kõrghaljastus.

Siseruumide müra vähendamiseks saab kasutada hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid, tagades paremad elutingimused elu- ja magamistubades. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Soovitav on kasutada välispiirete projekteerimisel materjale, mille õhumüra indeks on vähemalt 40dB. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liikluse müra normi piires.

Vastavalt Sotsiaalministeeriumi määrusele 04.03.2002 nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmised“ ei tohi liiklusest (auto-, raudtee- ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus) põhjustatud müra eluruumides ületada päeval 40 dB (ööine norm magamisruumides 30dB). Silmas peetakse püsivat müra, mitte impulsshelitaset (ühikordne kõrge heli) (§6). Vastavalt Eesti Vabariigi Standardile „EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ peab normikohane uste ja akende helipidavuse näitaja olema 35 dB ehk välis- ja sisetitingimustes mõõdetud samalaadse müra vahe ei tohi olla rohkem, kui 35 dB.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasoleva ja ka perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.märts 2002 määrusele nr 42 "Rahvatervise seaduse" § 8 lg 2 p 17 alusel. Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeritaval alal leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon).

Kõik leevendusmeetmete kulud kannab arendaja.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonkakaitsemeetmetest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonkakaitsemeetmetest tingimustest kinnipidamine.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

Vastavalt planeerimisseaduse §9 lg 2 p 15 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“, üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebatavaliste paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

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

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
2. vajalike servituutide seadmine;
3. tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega (vt märkus p 3);
4. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
5. uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
6. moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine.

Märkus:

1. vajadusel on elamukvartalit võimalik rajada etapiliselt. Etapiliselt elamukvartali rajamise korral koostatakse täiendav tegevuskava, mille koosseisus etapilisus määratakse. Tegevuskava koostatakse Rae Vallavalitsuse Maa- ja Keskkonnaameti heakskiidul ning võetakse aluseks planeeringu elluviimise tegevuskava.

2. enne detailplaneeringu ala hoonestusele ehitusloa väljastamist seada detailplaneeringu alast välja jäävatele vee- ja kanalisatsiooni torustikele isiklik kasutusõigus AS ELVESO nimele.
3. Kõik arendusega seotud liikluslahendused rajatakse arendaja poolt, ka teeprojektile vastavad riigimaanteele rajatavad möödasõidu laiendused, tuleb rajada enne hoonete ehitusloa väljastamist.

D. KOOSKÖLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

Kooskõlastuste koondnimekiri

Jüri aleviku Ülase kinnistu ja Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneering

jrk. nr.	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastus	Originaal kooskõlastuse asukoht	Märkused
1.	AS ELVESO (ühisveevärk ja kanalisatsioon)	VK-KK 264/VK 29.09.2014	KOOSKÕLASTATUD AS ELVESO Ühisveevärk ja kanalisatsioon TOOMAS TEESALU	Kaust: 1 Kooskõlastusleht Joonis AS-07 Rae VV arhiiv	
2.	Elektrilevi OÜ (elektrivarustus)	05.09.2014	KOOSKÕLASTATUD ELEKTRILEVI OÜ, Jelena Armas	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	
3.	AS ELVESO (kaugküte)	Nr. SO-KK-09/14 29.09.2014	KOOSKÕLASTATUD AS ELVESO kaugküttevõrgud. A. Saagim	Kaust: 1 Kooskõlastusleht Joonis AS-06 Rae VV arhiiv	
5.	Maa-amet	6.2-3/9131, 12.06.2014	KOOSKÕLASTATUD MAA-AMET, Anne Toom	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	
6.	Maanteeamet	15-4/14-00241/578, 18.11.2014	KOOSKÕLASTATUD MAANTEEMET, Andres Urm	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	
7.	Põhja-Eesti Päästkeskus	K-MS/36-2, 18.06.2014	KOOSKÕLASTATUD PÄÄSTEAMETI PÕHJA PÄÄSTEKESKUS INSENERTEHNILINE BÜROO	Kaust: 1 Joonis AS-06 KOOSKÕLASTUSLEHT 1 Seletuskiri lk 16 Rae VV arhiiv	
8.	Elion Ettevõtted AS	Nr 22919403, 16.06.2014	Detailplaneering kooskõlastatud, Arvo Sepp	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	

Koostas: Kadri Randoja

E. JOONISED