

SISUKORD

I	MENETLUSDOKUMENDID	- 3 -
II	SELETUSKIRI.....	- 4 -
1.	<i>Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid.....</i>	<i>- 4 -</i>
2.	<i>Olemasolev olukord</i>	<i>- 5 -</i>
3.	<i>Kontaktvööndi analüüs.....</i>	<i>- 6 -</i>
4.	<i>Planeeringulahendus.....</i>	<i>- 7 -</i>
4.1.	<i>Üldosa.....</i>	<i>- 7 -</i>
4.2.	<i>Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad.....</i>	<i>- 9 -</i>
4.3.	<i>Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele</i>	<i>- 9 -</i>
5.	<i>Harju maakonna teemaplaneering ja Rae valla üldplaneering</i>	<i>- 10 -</i>
5.1.	<i>Harju maakonnaplaneering</i>	<i>- 10 -</i>
5.2.	<i>Kehtiv Rae valla üldplaneering</i>	<i>- 10 -</i>
6.	<i>Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus.....</i>	<i>- 12 -</i>
6.1.	<i>Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund</i>	<i>- 12 -</i>
6.2.	<i>Olemasolev haljastus</i>	<i>- 12 -</i>
6.3.	<i>Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine</i>	<i>- 12 -</i>
6.4.	<i>Radoon.....</i>	<i>- 12 -</i>
6.5.	<i>Avariiolekorrast ja nende vältimise meetmed.....</i>	<i>- 13 -</i>
7.	<i>Jäätmekäitlus ja heakord</i>	<i>- 13 -</i>
8.	<i>Liikluskorraldus ja parkimine</i>	<i>- 14 -</i>
8.1.	<i>Liikluslahendus.....</i>	<i>- 14 -</i>
8.2.	<i>Parkimine.....</i>	<i>- 14 -</i>
9.	<i>Tehnovõrgud</i>	<i>- 15 -</i>
9.1.	<i>Elektrivarustus.....</i>	<i>- 15 -</i>
9.1.1.	<i>Sidevarustus.....</i>	<i>- 15 -</i>
9.2.	<i>Vee- ja kanalisatsiooni lahendus</i>	<i>- 15 -</i>
9.2.1.	<i>Veevarustus</i>	<i>- 16 -</i>
9.2.2.	<i>Tuletõrjerveevarustus.....</i>	<i>- 16 -</i>
9.2.3.	<i>Kanalisatsioon</i>	<i>- 17 -</i>
9.3.	<i>Sadevesi.....</i>	<i>- 17 -</i>
9.4.	<i>Soojavarustus.....</i>	<i>- 17 -</i>
10.	<i>Tuleohutuse tagamine</i>	<i>- 17 -</i>
11.	<i>Kuritegevuse ennetamine</i>	<i>- 17 -</i>
12.	<i>Tegevuskava planeeringu elluviimiseks</i>	<i>- 18 -</i>
III	LISAD	
1.	Fotod olemasolevast olukorrast	
2.	Kinnisturegistri väljavõte	
IV	JOONISED	
1.	Situatsiooniskeem	
2.	Kontaktvööndi analüüsiskeem	
3.	Tugiplaani	
4.	Põhijoonis	
V	KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	

I MENETLUSDOKUMENDID

7.	Rae Vallavalitsus kiri detailplaneeringu algamisest Kalev Pukile	07.05.2015 nr 6-1/3440
6.	Rae Vallavalitsus kiri detailplaneeringu algamisest külavanematele: kylaliikumine@rae.ee	06.05.2015 nr 6-1/3388
5.	Foto informatsioonitahvlist planeeritaval maa-alal	28.04.2015
4.	Rae Vallavalitsuse korraldus „Jüri aleviku Suve põik 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ koos lisadega	21. aprill 2015 nr 557
3.	Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks.	09.04.2015
2.	Rae Vallavalitsuse kiri Jüri aleviku Suve põik 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringust	13.01.2015 nr 6-1/314
1.	Taotlus detailplaneeringu algatamiseks. Taotleja: Siim Pukk	

II SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid

Detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 10.02.2009 määrusega nr 108 vastu võetud Rae valla ehitusmäärus, Rae Vallavalitsuse 21. aprill 2015 korraldus nr 557 „Jüri aleviku Suve põik 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ koos lisadega.

Detailplaneeringu lähtematerjalid:

- * Rae valla kehtiv üldplaneering (Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462);
- * Üleriigiline planeering Eesti 2010 (Siseministeerium, <http://www.siseministeerium.ee/8169>);
- * Harju maakonna teemaplaneering;
- * Rae valla ehitusmäärus (kehtib alates 01.03.2009);
- * Hea ehitustava;
- * Planeerimisseadus;
- * Looduskaitseadus;
- * Ehitusseadustik;
- * Katastriüksuse plaan;
- * EPN 12.3/ ET-1 0110-0344 „Radooniohutu hoone projekteerimine“;
- * Rae valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Rae Vallavolikogu 19.03.2013.a määrusega nr 99);
- * Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- * Vabariigi Valitsuse 24.jaanuar 1995.a määrusega nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused“;
- * 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“;
- * Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- * Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- * Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- * Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus; Tuletõrje veevarustus.

Rae valla Jüri alevik Suve põik 4 kinnistu detailplaneeringu topo-geodeetilised uurimistööd on teostatud Nordecon OÜ poolt veebruaris 2015. Mõõdistamistööd on tehtud kooskõlas nõuetega „Projekteerimise geodeetilised uurimistööd M 1:500 – 1:2000“ ja Majandus- ja kommunikatsiooniministri 27. august 2007.a. määrusega nr 70 vastu võetud „Ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste uurimistööde tegemise kord“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on osaliselt muuta Suve tn 9 kinnistu detailplaneeringu lahendust ning jagada Suve põik 4 elamumaa sihtotstarbega kinnistu kaheks elamumaa krundiks, määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustus, haljastus ja keskkonnakaitsekselised abinõud. Detailplaneering koostatakse kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud täies ulatuses elamumaa.

Maaomanik ei plaani ümber jagada ülejäänud kinnistuid ega pea otstarbekaks tekitada väiksemate hoonestusaladega üksikelumukrunte. Ülejäänud kinnistutele on planeeritud kaksikelumud.

2. Olemasolev olukord

Vaata situatsiooniskeemi joonis nr 1 ja tugiplaani joonis nr 3.

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Jüri alevikus. Planeeringuala piirneb idast, põhjast ja lõunast elamumaa kinnistutega, läänest avalikus kasutuses olevate kohaliku tähtsusega Suve põigu ja Suve tänavaga. Planeeringuala suurus on 0,8 ha. Planeeritavate kinnistute suurus on 7506 m².

Planeeritava maa-ala kinnistute tabel:

Aadress	Pindala, m ²	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
Suve põik 4	2451	11215502	65301:003:0785	Elamumaa
Suve tn 9a	2377	11215302	65301:003:0783	Elamumaa
Suve tn 9	2678	8188302	65301:003:0782	Elamumaa

Suve põik 4 kinnistu on hoonestamata, kinnistul puudub kõrghaljastus ja madalhaljastus.

Suve tn 9a kinnistul asub 200 m²-suuruse ehitisealuse pinnaga kahekorruseline üksikelamu (EHR kood 120524402). Krundil esineb nii kõrg-, kui ka madalhaljastus.

Suve tn 9 kinnistul asuvad eluhoone ja abihoone ning muud rajatised. Ehitiste alune pindala on 292 m². Ehitistel puudub EHR kood. Krundil esineb nii kõrg-, kui ka madalhaljastus.

Planeeringuala reljeef langeb idapoole, suunaga naaberkinnistule Võsa tn 11. Kõrguste vahe läänest itta on ca 1,30 m. Kinnistu piirile on väljaehitatud vee- ja kanalisatsioonitorustike liitumispunktid. Juurdepääsud planeeritavatele kruntidele on tagatud Suve põiktänavalt ja Suve tänavalt.

Servituudid (sh reaalservituudid) planeeritaval maa-alal puuduvad.

Planeeritaval maa-alal kehtib kehtestatud Suve tn 9 kinnistu detailplaneering.

Väljavõte Suve tn 9 kinnistu detailplaneeringu seletuskirjast:

Planeerimise eesmärkideks on:

- *kinnistu kruntideks jagamine;*
- *kruntide piiride määramine;*
- *kruntide ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine;*
- *kruntidele juurdepääsu tagamine;*
- *teede ja tehnovõrkude servituutide määramine;*
- *sanitaar- ja tuleohutuse kujade määramine;*
- *hoonetele tehniliste trasside planeerimine;*
- *haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.*

3. Kontaktvööndi analüüs

Käsitletava planeeringuala kontaktvööndi analüüsi vaata ka jooniselt „Kontaktvööndi analüüsiskeem“ joonis nr. 2, millel on graafiliselt iseloomustatud Suve põik 4 kinnistu detailplaneeringu lähipiirkond.

Planeeringuala ümbritsevad nii hoonestatud elamumaa kinnistud, kui ka maatulundusmaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa kinnistud.

Planeeringualast põhja jääb Laste tänav ning looduskaitsealune Lehmja tammik, tammiku serval paiknevad Rae hooldekodu ja Tõrakese lasteaed.

Piirkonnas paiknevatest elamispindadest enamust moodustavad nõukogude perioodil ehitatud korterelamud ja väikeelamud. Planeeritavast alast idas asub Võsa 15 kinnistu kolme korterelamuga ja planeeringualast läände jäävad nii vanemad kui uuemad korterelamud – Tammiku tee 23, Tammiku tee 21, Tammiku tee 29 ja Väljaku 17. Korterelamud on enamjaolt 5-korruselised, Väljaku 17 korterelamu on aga 4-korruseline.

Väikeelamute fassaadid on enamjaolt puitlaudisega. Korruselisus on maksimaalselt 2-korrust.

Planeeringuala kontaktvööndi alas on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Suve tn 10 kinnistu detailplaneering (DP 0083), kehtestatud 08.10.2002;
- Suve 9 kinnistu detailplaneering (DP 0180), kehtestatud 20.12.2005;
- Suve tn 11 kinnistu detailplaneering (DP 0442), kehtestatud 17.03.2009;
- Suve tn 8a kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 0736), kehtestatud 09.07.2013;
- Võsa tänava lasteaia ja lähiala detailplaneering (DP 0703), kehtestatud 09.07.2013.

Suve põik 4 kinnistu detailplaneeringus kavandatud kruntide sihtotstarve ja ehitusõiguse näitajad on määratud lähtudes kontaktala olemasolevast hoonestusest (vt joonis „Kontaktvööndi analüüsiskeem“, joonis nr. 2).

Läheduses paiknevate olemasolevate elamumaa kinnistute täisehituse protsent varieerub vahemikus 5-31 %. Planeeritavate väikeelamumaa kruntide pos 1, 2 täisehituse protsent on 20% ja pos 4 – 12%. Planeeringuala hoonestuse kavandamisel arvestatakse antud ümbruskonna hoonestustihedusega.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduses jagatakse Suve põik 4 kinnistu kaheks väikeelamumaa krundiks suurusega 1225 m² ja 1226 m², mis sobib kõrvalolevate kruntide suurustega kokku. Käesolevas detailplaneeringus määratakse planeeritavatele elamumaa kruntidele pos 1, 2, 4 ehitusõigus lähtudes kontaktvööndi olemasoleva hoonestuse mahtudest ja stiilist. Kavandatava põhihoone kõrgus max 8,0 m ja abihoone kõrgus 5,0 m on samuti antud piirkonnale iseloomulik. Tegemist on väikesemahuliste elamutega ning väikesearvuliste majapidamistega, mis keskkonnakaitselisest seisukohast ei avalda ümbruses asuvatele looduslikele objektidele ning kaitstavatele aladele negatiivset mõju. Kavandatud ehitiste rajamisega heakorrastatakse Suve põik 4 kinnistu ja selle lähiala. Planeeritavate elamumaa kruntide ümber on ettenähtud piire.

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud juba olemasoleva ümberkaudse elamupiirkonna hoonestusviisi ja hoonestuslaadiga. Käesoleva detailplaneeringu lahenduses antakse Suve põigu äärde visuaalselt ühtne ehitusjoon.

Elamumaa krundi pos 5 ehitusõigus on määratud 20.12.2005 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1717 kehtestatud Jüri aleviku Suve 9 kinnistu detailplaneeringus ning käesolevas planeeringus ei muudeta.

4. Planeeringulahendus

4.1. Üldosa

Detailplaneeringu lahenduses 2451 m² suurune Suve põik 4 kinnistu jagatakse kaheks väikeelamumaa sihtotstarbega krundiks pos 1, 2 väikesemahuliste üksikelamute rajamiseks koos kahe abihoonega. Suve tn 9a kinnistule (krunt pos 4) määratakse hoonestusala ja antakse ehitusõigus samuti väiksemahulise üksikelamu ja abihoone rajamiseks. Planeeringualale kuuluva Suve tn 9 kinnistu (krunt pos 5) ehitusõigus on määratud 20.12.2005 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1717 kehtestatud Jüri aleviku Suve 9 kinnistu detailplaneeringus ning käesolevas detailplaneeringus ei muudeta.

Kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on Suve põik 4 elamumaa sihtotstarbega. Planeeritav kinnistu on sobilik väikeelamumaaks, kuna asub ühiskondlike hoonete vahetus läheduses.

Hoone rajamisega ei kaasne olulisi muudatusi teeäärsele alale, maapinda ei tõsteta. Hoonestuse täisehituse protsendiks on kavandatud 20% kruntide pos 1, 2 puhul ning 12% krundi pos 4 puhul. Kruntide pindala on kavandatud vastavalt 1225 m² ja 1226 m². Elamumaa kruntide pos 4, 5 pindalad jäävad samaks – 2075 ja 2665 m² vastavalt. Antud kruntide suurusega tekib kruntidele väikesemahuline hoonestus.

Krunt positsiooniga 1 on planeeritud 100% elamumaaks. Krundi pindala on 1225 m². Krundi suurus vastab piirkonnas levinud elamukruntide suurustele. Krundile on lubatud rajada kahekorruselist põhihoonet ning kaks abihoonet.

Krundile kavandatava hoonestuse ehitusaluseks pinnaks on maksimaalselt 245 m². Põhihoone maksimaalne kõrgus maapinnast on 8,0 m. Elamu mahu valikul on lähtutud Rae vallas asuvate hoonete kõrgusest, Rae valla ehitismääruse ja üldplaneeringu ettekirjutustest. Hoonestuse suletud brutopinnaks on kokku ette nähtud 400 m². Abihoonete kõrgus peab olema max 5 m maapinnast ja korruselisis – 1, ehitusaluseks pinnaks on määratud 50m² ühe hoone kohta.

Hoone planeerimise juures on tähelepanu pööratud hoonete paigutusel tekkiva keskkonna maksimaalsele tarbimisväärtusele, ning arvestatud ilmakaartega. Käesolevas planeeringus väljapakutud hoone paigutamise viis on tingitud kohalikest looduslikest tingimustest ning kinnistu kujust. Detailplaneeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne planeeringualal reljeefi muutmist.

Autode parkimine on ettenähtud täielikult omal krundil. Kokku on kavandatud 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne asukoht antakse ehitusprojekti staadiumis.

Krundile kavandatav hoovihaljastus peab olema teelt tulevate mõjutuste suhtes vastupidav – õhu- ja pinnasesaaste kindel. Juurdepääs krundile on detailplaneeringus lahendatud Suve põik tänavalt. Krunn on kavandatud piirata piirdega.

Krunt positsiooniga 2 on planeeritud 100% elamumaaks. Krundi pindala on 1226 m². Krundi suurus vastab piirkonnas levinud elamukruntide suurustele. Krundile on lubatud rajada kahekorruseline põhihoone ning kaks abihoonet.

Krundile kavandatava hoonestuse ehitusaluseks pinnaks on maksimaalselt 245 m². Põhihoone maksimaalne kõrgus maapinnast on 8,0 m. Elamu mahu valikul on lähtutud Rae vallas asuvate hoonete kõrgusest, Rae valla ehitismääruse ja üldplaneeringu ettekirjutustest. Hoonestuse suletud brutopinnaks on kokku ette nähtud 400 m². Abihoonete kõrgus peab olema max 5 m maapinnast ja korruselisis – 1, ehitusaluseks pinnaks on määratud 50m² ühe hoone kohta.

Hoone planeerimise juures on tähelepanu pööratud hoonete paigutusel tekkiva keskkonna maksimaalsele tarbimisväärtusele, ning arvestatud ilmakaartega. Käesolevas planeeringus

väljapakutud hoone paigutamise viis on tingitud kohalikest looduslikest tingimustest ning kinnistu kujust. Detailplaneeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne planeeringualal reljeefi muutmist.

Autode parkimine on ettenähtud täielikult omal krundil. Kokku on kavandatud 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne asukoht antakse ehitusprojekti staadiumis.

Elamukrundile on täiendavalt kavandatud juurde hoovihaljastus.

Krunt positsiooniga 3 on planeeritud kavandatava juurdepääsutee teenindamiseks 100% transpordimaa krundiks. Transpordimaa krundi suuruseks on kavandatud 315 m². Krunt moodustatakse kahest ajutisest krundist pos 3a ja 3b. Ajutine krunt pos 3a suurusega 302 m² lahutatakse Suve tn 9a kinnistult (pos 4). Ajutine krunt pos 3b suurusega 13 m² lahutatakse Suve tn 9 kinnistult (pos 5).

Krunt positsiooniga 4 on planeeritud 100% elamumaaks. Krundi pindala 2077 m² moodustub Suve tn 9a kinnistult pindalaga 2377 m² ajutise krundi pos 3a suurusega 302 m² lahutamisel. Krundi suurus vastab piirkonnas levinud elamukruntide suurustele. Krundile on lubatud rajada kahekorruselist põhihoonet ning kaks abihoonet.

Krundile kavandatava hoonestuse ehitusaluseks pinnaks on maksimaalselt 245 m². Põhihoone maksimaalne kõrgus maapinnast on 8,0 m. Elamu mahu valikul on lähtutud Rae vallas asuvate hoonete kõrgusest, Rae valla ehitusmääruse ja üldplaneeringu ettekirjutustest. Hoonestuse suletud brutopinnaks on kokku ette nähtud 400 m². Abihoonete kõrgus peab olema max 5 m maapinnast ja korruselisus – 1, ehitusaluseks pinnaks on määratud 50m² ühe hoone kohta.

Hoone planeerimise juures on tähelepanu pööratud hoonete paigutusel tekkiva keskkonna maksimaalsele tarbimisväärtusele, ning arvestatud ilmakaartega. Käesolevas planeeringus väljapakutud hoone paigutamise viis on tingitud kohalikest looduslikest tingimustest ning kinnistu kujust. Detailplaneeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne planeeringualal reljeefi muutmist.

Autode parkimine on ettenähtud täielikult omal krundil. Kokku on kavandatud 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne asukoht antakse ehitusprojekti staadiumis.

Olemasolevat haljastust säilitatakse maksimaalselt.

Krunt positsiooniga 5 on planeeritud 100% elamumaaks. Krundi pindala 2665 m² moodustub Suve tn 9 kinnistult pindalaga 2678 m² ajutise krundi pos 3b suurusega 13 m² lahutamisel.

Krundi pos 5 ehitusõigus on määratud 20.12.2005 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1717 kehtestatud Jüri aleviku Suve 9 kinnistu detailplaneeringus ning käesolevas detailplaneeringus ei muudeta.

Autode parkimine on ettenähtud täielikult omal krundil. Kokku on kavandatud 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne asukoht antakse ehitusprojekti staadiumis.

Olemasolevat haljastust säilitatakse maksimaalselt.

Tekkivate elamumaa kruntide suurus vastab üldplaneeringule.

Suve põik 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub Suve põik tee ääres.

4.2. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad

Krundi ehitusõigusega määratakse:

1. planeeritud krundi kasutamise sihtotstarvet;
2. hoonete suurim lubatud arv krundil;
3. hoonete suurim lubatud kõrgus;
4. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

KRUNTIDE EHITUSÕIGUSE TABEL									
Krun di pos nr	Plan. sihtotstarve katastriüksuse / DP liigi järgi	Plan. krundi suurus (m ²)	Hoonete maks. arv krundil elahoone/ abihoone	Hoonete maapealne ehitusaalne pind / suletud brutopind (m ²)	Hoonete maks. korru- selisus elahoone/ abihoone	Hoonete maks. kõrgus maa- pinnast (m) elahoone/ abihoone	Parki misko- htade arv	Tulep õisvus	Piirangud ja märkused
Pos 1	E 100 / EP 100%	1 225	1/2	245/400	2/1	8,0/5,0	3	TP3	Servituudivajadus (SV) madalpinge kaablile kaitsevööndi ulatuses koridori laiusena 1+1m pos 2 kasuks. SV sidekanalisatsiooni trassile kaitsevööndi ulatuses koridori laiusena 2+2m võrguvaldaja kasuks.
Pos 2	E 100 / EP 100%	1 226	1/2	245/400	2/1	8,0/5,0	3	TP3	
Pos 3	L 100 / LT 100%	315	-	-	-	-	-	-	
Pos 4	E 100 / EP 100%	2 075	1/2	245/400	2/1	8,0/5,0	3	TP3	
Pos 5	E 100 / EP 100%	2 665	1/2	300/500	2/1	9,0/5,0	3	TP3	Krundi pos 5 ehitusõigus on määratud 20.12.2005 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1717 kehtestatud Jüri aleviku Suve 9 kinnistu detailplaneeringus.

4.3. Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele

Hoonete projekteerimisel tuleb kasutada Rae vallas välja kujunenud elamuhoonetele iseloomulikke ja sobivaid ehitusmaterjale ja stiili.

Krundi piirde kõrgus on maksimaalselt kuni H=1,5 m. Planeeritaval territooriumil ei tohiks hekitaimedena kasutada mürgiseid taimeliike ega puid. Soovitav on elahoone ja abihoone läheduses kavandada ühtne piire. Täpsem piirete asukoht ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektiga. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Kruntide pos 1, 2, 4 olulisemad arhitektuurinõuded on:

- Hoonestusviis: lahtine;
- Hoonete katuse kalle: 0-45°;
- Hoone kasutatavate põhiliste välisviimistlusmaterjalide loetelu: krohv, klaas, puit, vahesel määral betoon, kusjuures korraga kombineerida mitte üle kolme materjali. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun).
- Piirdeaed: on keelatud kasutada kõrgeid massiivseid vundamendil kivi – ja plankaedu. Maksimaalne piirde kõrgus 1,5 meetrit, puidust lattaed;
- Hoone suurim lubatud korruselisus: kuni 2 korrust (elahoone), abihoone 1
- Hoone suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast: maksimaalselt 8,0 m (elahoone), abihoone maksimaalne kõrgus 5m.

5. Harju maakonna teemaplaneering ja Rae valla üldplaneering

5.1. Harju maakonnaplaneering

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kehtestatud maavanema 11.märts 2003 korraldusega nr 356-k ei sea kitsendusi planeeritavale alale.

Väljavõte Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (planeeritav ala tähistatud musta täpiga)



5.2. Kehtiv Rae valla üldplaneering

Rae valla üldplaneering on kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462. Rae valla üldplaneeringu järgselt on alal head arengueeldused linnalähiste elamualade kujundamiseks.

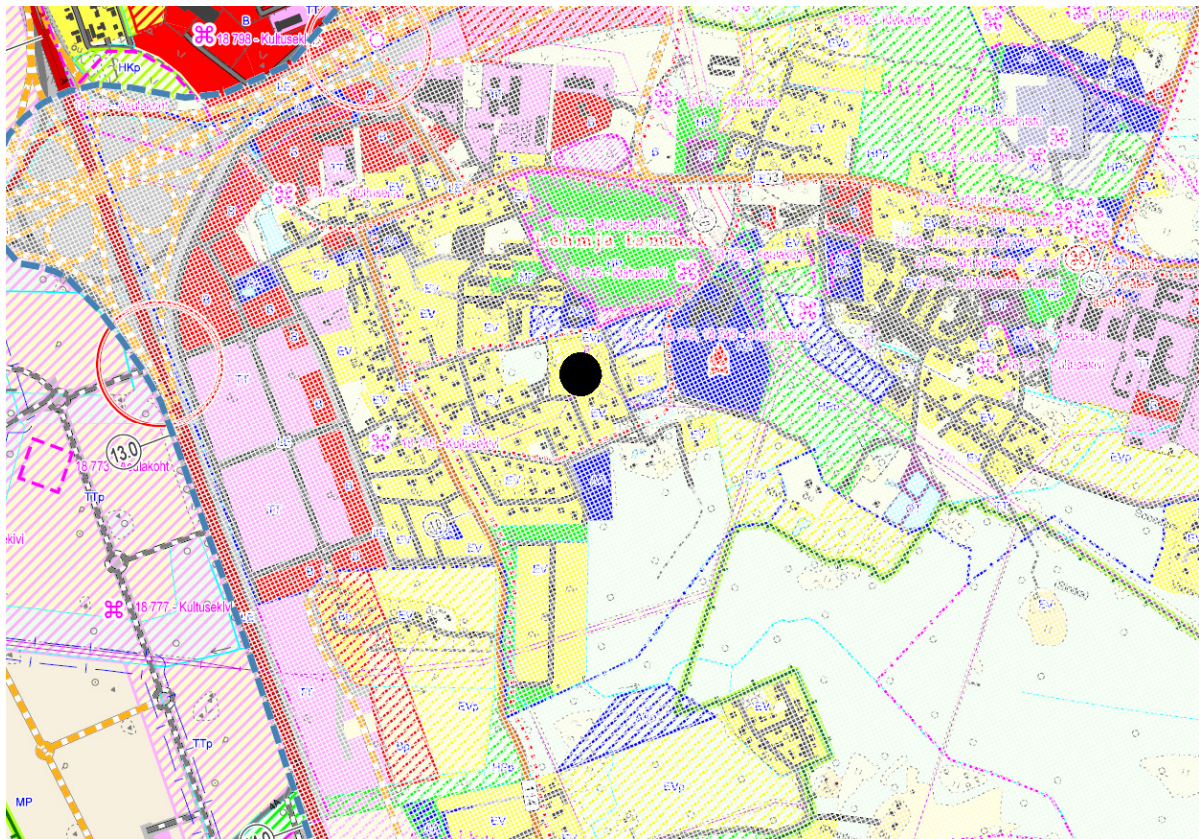
Tingimused detailplaneeringute koostamiseks:

- Väikeelamualade miinimumsuurused Jüri alevikus on 1200 m²;
- Uute elamualade moodustamisel tuleb järgida olemasolevat väljakujunenud krundistruktuuri ja kruntide suurust piirkonnas;
- Kuni 10% hoonestusest on lubatud kõrvalfunktsioon – lähipiirkonda teenindavate ettevõtete maa - ärimaa (Ä) või üldkasutatavate ehitiste maa (Ü) - juhul kui see ei too kaasa olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu) ning parkimine on võimalik paigutada oma krundile kahjustamata seejuures olemasolevat kõrghaljastust või selle rajamise võimalust.

Ülal toodud tingimustega on käesolevas planeeringu lahenduses arvestatud. Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud kaks ühepereelamu krunti.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardilt (planeeritav ala tähistatud musta ringiga)



MAAKASUTUS

OL olev	Planeeritav	
		Keskuse maa
		Ühiskondlike ehitiste maa
		Ärimaa
		Elumumaa
		Hajajasustuses paiknev elumumaa (moodustub olemasolevatest, millele on antud elumumaa juhtotstarve)
		Kaitsealajastuse maa
		Haljasala ja parkmetsa maa
		Kalmistumaa
		Lennuvälja maa
		Raudteemaa
		Liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa
		Jäätmekäitluse maa
		Tehnorajatise maa
		Riigikaitsemaa
		Mäetööstusmaa
		Tootmis- ja ärimaa
		Põllumajandusmaa
		Metsamajandusmaa
		Veekogu

Kokkuvõttes, detailplaneeringu lahendus vastab kõikide tingimuste osas üldplaneeringule. Detailplaneeringu lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas.

Suve põik 4 ja lähiala kinnistu detailplaneeringu lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas.

6. Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus

6.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund

Detailplaneeringus hoonekompleksi kavandamine krundi ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi oluliselt ei mõjuta, kuna keskkonda ohustavat tootmist alale kavandatud ei ole.

Detailplaneeringu alal ei leidu teadaolevalt kaitsealuseid liike.

Planeeringualal säilitatakse olemasolev elamumaa sihtotstarve 100% ulatuses.

6.2. Olemasolev haljastus

Planeeritaval alal on lage rohumaa. Kõrghaljastus puudub.

6.3. Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine

Ehitusprojekti koostamise staadiumis on soovitatav koostada täpne haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”. Haljastusprojekti koostamisel peab arvesse võtma Veeseaduse §29 lg 4 p2.

Täiendava kõrghaljastuse planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”. Puud tuleb istutada vähemalt 2 meetri kaugusele sõidutee servast ning vähemalt 1 meetri kaugusele kõnnitee servast. Istutatavatele puudele kasvuruumi tagamiseks peaks nad istutama vähemalt 5 meetri kaugusele hoonestusaladest. Olemasolevatest ja planeeritavatest tehnoorkudest peab istikute kaugus olema vähemalt 2 meetrit. Istutatavate puude ja põõsaste istikud peavad vastama Eesti Standardi EVS 778:2001 normidele. Edasise projekteerimise staadiumis tuleb koostada ka täpne haljastusprojekt, kus näidatakse täpselt ära puittaimestiku/taimmaterjali asukohad.

Kruntidele on ette nähtud rajada täiendavat haljastust, puid-põõsaid. Maa-alale istutatavad puud peaksid soovitavalt olema harilikud männid või harilikud vahtrad, harilikud pihlakad. Puude ja põõsaste paigutus lähtub esteetilistest ja funktsionaalsetest aspektidest. Sama soovitus kehtib ka istutatavate puude puhul. Väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada.

6.4. Radoon

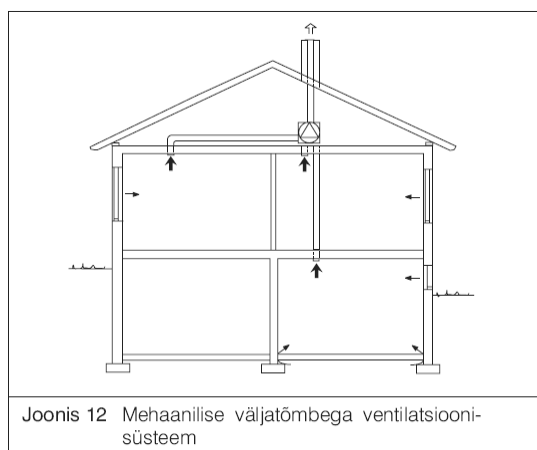
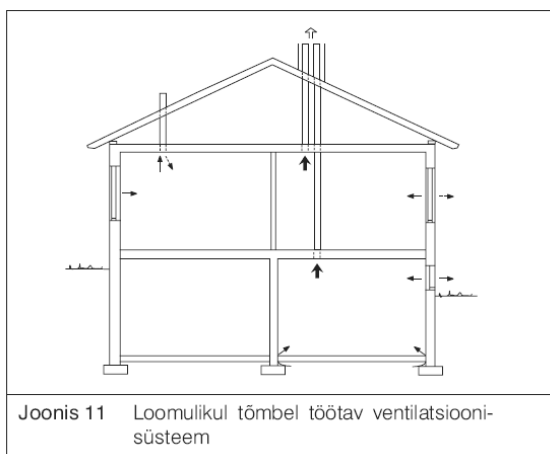
Lähtudes Harjumaa pinnase radooniriski kaardist on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³).

Vastavalt standardile EPN 12.3/ ET-1 0110-0344 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ punktile 9.1.4. ja tabelile nr 3 jääb normaalne radoonisisaldus vahemikku 10000-50000 Bq/m³, s.o 10-50 kBq/m³.

Madala radoonitaseme tagamiseks hoones tuleb tagada hea ehituskvaliteet, kõikide postide ja kommunikatsioonide hermetiseerimine ning hea ventilatsioon. Sepasalu kinnistule kavandatava hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada standardis antud soovitusega.

Väljavõtted standardis toodud soovitustest:

9.2.4.2 Keldrist eluruumidesse radooni sattumise vältimiseks on vajalik välja ehitada kas loomulikul tõmbel töötav (vt joonis 11) või mehaanilise väljatõmbega (vt joonis 12) tõhus keldri ventilatsioonisüsteem.



6.5. Avariolukorrad ja nende vältimise meetmed

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei nähta.

Oht inimese tervisele võib avalduda hoone rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest.

Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

7. Jäätmekäitlus ja heakord

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale peavad jäätmevaldajad omama või rentima piisavas koguses jäätmemahuteid või kasutama jäätmekäitluslepingu alusel ühismahuteid. Mahutid ja kogumiskohad peavad vastama eeskirja nõuetele.

Detailplaneeringuga on jäätmekonteinerid kavandatud elamukrundile planeeritud parkimisplatsi kõrvale. Kogumiskonteinerid peavad olema suletavad. Kogumiskonteinerite juurdesõiduteed peavad olema tasased ning piisava kandevõimega, et kogumisautod pääseksid konteineritele võimalikult lähedale. Jäätmemahutite paiknemiskohtade ning juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi valdaja.

Planeeringulahenduse realiseerudes on väga oluline tagada kruntidel heakord, selleks tuleb kinni pidada jäätmehoolduseeskirjast ning tagada planeeritava maa-ala korralik kanaliseeritus.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale (vastu võetud Rae Vallavolikogu 19.03.2013.a määrusega nr 99).

8. Liikluskorraldus ja parkimine

8.1. Liikluslahendus

Juurdepääs planeeritavale krundile toimub kõvakattega Suve põik teelt. Planeeringualal tuleb teekattena kasutada piisava kandevõimega katteid, et sõidukite pidev liikumine teid ei kahjustaks. Liiklusrüü on planeeritud ühepereelamutele minimaalseks, sest Suve põik tee äärde on kavandatud kõrghaljastust, mis summutavad sõidukitelt tuleva müra küllaltki efektiivselt. Samuti summutab teelt tulevat liiklusrüü olemasolev kõrghaljastus.

8.2. Parkimine

Planeeritava maa-ala parkimine on lahendatud krundisiseselt hoovialal. Parkimine on planeeritud lähtudes kehtivatest normidest: EVS 843:2003. Parkimiskohti on kokku kavandatud 3.

Parkimise lahendus:

PARKIMISKOHTADE ARVUTUS /POS 1, 2, 4, 5/					
Elamu liik	Elamu asukoht ja norm		Elamute arv	Normatiivne parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv
	Äärelinn				
Ühepereelamu	Elanik 2,2	2,5	4	10	12
	Külaline 0,3				

9. Tehnovõrgud

Planeeritaval Suve põik 4 kinnistul on järgmised tehnovõrgud: mittetöötav veetorustik.

9.1. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud Rae vallas Jüri alevik Suve põik 4 kinnistu elektrivarustus.

Detailplaneeringu koostamiseks on OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 227835 (23.02.2015).

Suve põik 4 kinnistu planeeringu ala kruntide elektrienergiaga varustamine peakaitsmega 3x25A on ette nähtud ehitatavatest liitumiskilpidest kinnistu piiril toitega projekteeritavalt 0,4kV kaabelliinilt. Projekteeritava 0,4kV kaabelliini toide on ette nähtud 10/0,4kV alajaama Suvi F2 olemasolevast jaotiskilbist 43255JK.

Valdajal täpsustada liitumispunktide täpsed asukohad ja peakaitsete suurused Elektrilevi OÜ-s.

9.1.1. Sidevarustus

Planeeritaval maa-alal ei ole sidevarustust. Planeeringu alal uute hoonete sidevarustuse lahendamiseks on tellitud ja väljastatud AS-ilt Eesti Telekom detailplaneeringu koostamiseks telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 23849919 27.02.2015.

Planeeritava maa-ala sidevarustuse lahendamisel on lähtutud väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest.

Planeeritavate elamute jaoks on ette nähtud sidekanalisatsiooni trass sidekanalitoruga sisestusega mõlemale planeeritavale elamukrundile. Planeeritav sidekanalisatsiooni trass on seotud Suve põik 4 kinnistu vastas, teisel pool tänavat asuva Elioni sidekanalisatsiooni kaablikaevuga JRI-144.

Tööprojekti koostamiseks võtta uued tehnilised tingimused planeeritavate hoonete sidekaablite projekteerimiseks.

9.2. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus

Suve põik 4 detailplaneeringuga kavandatud elamukruntide veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS ELVESO 04.05.2015 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 083.

Krundi pos 1 on VK-liitumispunktid välja ehitatud Suve põik tänaval. Krundil pos 1 on säilib olemasolev VK-trasside lahendus. Krundipos nr 1 VK-liitumispunktideks jäävad olemasolevad rajatised (maakraan ja vaatluskaev kinnistu piiril).

Kruntide pos 2 ja 4 trassid on kavandatud ühendada ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega Suve tänava kinnistul. Planeeritud vee-, reoveekanalisatsiooni- ja sademeveetrassid on kavandatud teemaakrundile, krundile pos 3. VK-liitumispunktid on kavandatud Suve tänava kinnistule.

Projekteeritud tehnovõrkude ulatamisel planeeringualalt välja, sõlmida enne planeeringu kehtestamist eraomandis asuvate kinnistu omanikega notariaalsed maakasutuskokkulepped isikliku kasutusõiguse vormis, vastavalt õigusaktidele, kusjuures kasutajaks peab lepingutes olema märgitud AS ELVESO või võtta tehnovõrkude plaanile kinnistuomanike kirjalikud kooskõlastused tehnovõrkude kulgemise lahendusega nõusoleku kohta.

Isikliku kasutusõiguse lepingu tingimused peavad vastama AS ELVESO poolt koostatud näidistele või kokkuleppel AS ELVESO-ga.

Tehnovõrgu kulgemisel piki kinnisasjade vahelist piiri tuleb eelnimetatud maakasutuslepingud sõlmida mõlema kinnisasja omanikuga.

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.

AS ELVESO kindlustab oma esindaja kohaloleku notariaalsetel tehingutel juhul, kui AS ELVESO on tingimused eelnevalt kooskõlastanud ning tehingust teatatakse vähemalt 1 nädal enne toimumist.

Kokkuleppel AS ELVESO-ga võib eelkirjeldatud punktide kohaselt sõlmida isiklikud kasutusõigused ka kolmanda isiku nimel tingimusel, et kasutusõigused antakse hiljem AS ELVESO-le üle täiendava kokkuleppe alusel.

9.2.1. Veevarustus

Planeeringu maa-ala vajalik veehulk arvestades, et vee tarbimine on ühe elamu kohta ca $0,4 \text{ m}^3/\text{ööp}$:

Kokku $Q_d = 1,2 \text{ m}^3/\text{d}$ ($36,0 \text{ m}^3/\text{kuus}$)

Krundi pos 1 ühinemispunkt (ÜPV) ühisveevärgiga on planeeritud Suve tänaval olevast ühisveevärgi torustikust, krundi pos 2 ja Suve tn 9a kinnistu VK-torustikud on kavandatud teemaakrundile (krundile pos 3).

Krundil pos 1 on juba rajatud veevarustuse liitumispunkt Suve põik tänavale, selles osas detailplaneering muudatusi ei esita. Krundide pos 2 ja 4 ühisveevärgiga liitumispunkt asub Suve tänav kinnistul, planeeritud sulgarmatuur on ühtlasi ka liitumispunktiks.

Välisveetorud paigaldatakse plastikust veetorudest Ø 32 mm PN10 (KWH-Pipe, Uponor, Pipelife jt). Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

Torustik tähistatakse signaalkaabliga selle kohal. Veetorustike rajamissügavus 1,8 m. Torustik paigaldada 15 cm paksusele liivalusele. Hoonetesse on ette nähtud veemõõdusõlmed veemõõtjaga, mis paigaldatakse vahetult sisenduse juurde seinale. Vundamendist läbiminekul veemõõdusõlmeni paigaldatakse veetorud hülssi. Veetorustike trasseering, läbimõõdud ja tehnoloogia täpsustatakse järgmistes staadiumites.

9.2.2. Tuletõrjeveevarustus

Kinnistu vajalik väliskustutuse veehulk on 10 l/sek ja see saadakse lähedalasuvast hüdrandist. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub Suve põik tee ääres.

9.2.3. Kanalisatsioon

Planeeringu maa-ala vajalik reoveehulk arvestades, et reovesi on ühe elamu kohta ca 0,4 m³/ööp:

Kokku $Q_d = 1,2 \text{ m}^3/\text{d}$ (36,0 m³/kuus)

Planeeringuala ühinemispunkt (ÜPV) ühisveevärgiga on planeeritud Suve tänaval olevast ühisveevärgi torustikust, torustikud on kavandatud teemaakrundile (krundile pos 3). Krundil pos 1 on juba rajatud ühiskanalisatsiooniga liitumispunkt Suve põik tänavale, selles osas detailplaneering muudatusi ei esita. Olemasoleva torustikuga ühendamise on lahendatud olemasolevate vaatluskaevude baasil. Kruntide pos 2 ja 4 kinnistu ühiskanalisatsiooni liitumispunktiks on planeeritud reoveekanalisatsiooni kaev, mis asub Suve tänava kinnistul.

Kanalisatsioonitorustike trasseering, läbimõõdud ja tehnoloogia täpsustatakse järgmistes staadiumites.

9.3. Sademevesi

Kruntide pos 1, 2, 4 sademevesi katustelt ja õuealalt kogutakse kokku ja hajutatakse kinnistu piires pinnasesse.

9.4. Soojavarustus

Hoonete kütte ühe alternatiivse võimalusena on ettenähtud ahiküte, maaküte, elektriküte või õhksoojuspumbad. Soojavarustust täpsustatakse järgnevas projekteerimisstaadiumis.

10. Tuleohutuse tagamine

Tuleohutuse tagamise aluseks on võetud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Eesti Standarditele ja eelpool mainitud määrusele.

Tuletõrjekustutusvesi peab vastama normidele (EVS 812-6:2012). Lähim tuletõrje veevõtukoht asub Suve põik tee ääres, Suve põik 6a kinnistu lõuna nurga kõrval. Olemasoleva hüdrandi tööraadius on 150m.

Planeeritava hoonestuse tulepüsivusastmeks on määratud TP-3. Hoonestuse rajamisel on tagatud tuleohutusküla 8m ja päästetehnika juurdepääs.

11. Kuritegevuse ennetamine

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb alast heakorrastatud ja elava kasutusega ala, mis mõjub positiivselt kogu ümbruskonna üldisele turvalisusele.

Oluline on luua hästi toimiv ja atraktiivne keskkond, mis oma arhitektuuriga tekitaks inimestes tunde, et nad on piirkonnas teretulnud. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest. Turvatunnet tõstaks ka nähtavate valvikaamerate olemasolu territooriumil. Kõige suuremat rõhku peab pöörama heale nähtavusele ning valgustatusele planeeritavate hoonete ümbruses.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" kirjeldatud soovitustest:

- hea vaadeldavus;
- hea valgustus.

Hoone arhitektuurse lahenduse projekteerimise juures tuleb arvestada järgmistest kuritegevust ennetavatest põhiprintsiipidest:

- kestvate materjalide ja värvide kasutamine, vandalismikindlad konstruktsioonid, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, jne.).

12. Tegevuskava planeeringu elluviimiseks

Esmalt teostab arendaja detailplaneeringu kohase krundijaotuse.

Ehitiste rajamise järjekord:

1. VK-torustikud;
2. elektri- ja sidetrassid;
3. juurdepääsutee ehitus;
4. hoonete ehitus;
5. trasside ja hoonete rajamisega kaasneva eemaldatava pinnase ja ehitusjätmete käitlemine vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013.a määrusele nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.

Ehitiste rajamise järjekorras võib põhjendatud juhul tekkida muudatusi.

Kõikide ehitusetappide orienteeruv kestvusaeg: 1 aasta.