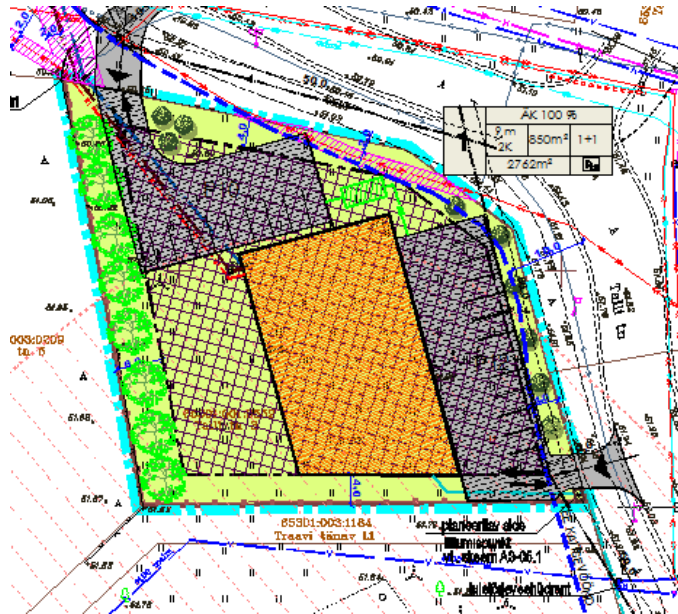


Harjumaa, Rae vald, Jüri alevik

TALLI TN 3 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING



TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik

HUVITATUD ISIK: TRIO VET OÜ
Aruküla tee 29, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa
info@veterinaar.ee

PROJEKT : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood. 11213515)
MTR reg. Nr. EEP000601
Keemia tn 4, Tallinn 10616

ARHITEKT: Ive Pungar
Gsm 56153 989

PROJEKTIJUHT: Arno Anton
arno@opt.ee
Gsm 56 983 389

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

II SELETUSKIRI	3
1. ÜLDANDMED	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	3
4. VASTAVUS RAE VALLA JÜRI ALEVIKU JA SELLEGA PIIRNEVATE AAVIKU, VASKJALA JA KARLA KÜLAOSADE ÜLDPLANEERINGULE	3
5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
6.1. MAAKASUTUS	4
6.2. ASEND	4
6.3. HOONED JA RAJATISED	4
6.4. TEHNOVARUSTUS	4
6.5. HALJASTUS	4
6.6. RELJEEF	4
6.7. RADOON	5
6.8. LIIKLUSKORRALDUS	5
6.9. KEHTIVAD KITSENDUSED JA PIIRANGUD	5
7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	5
8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
8.1. PLANEERINGULAHENDUS	6
8.2. EHITUSÕIGUS	6
8.3. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	6
8.4. ARHITEKTUURINÕUDED	7
8.6. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	7
8.6. KESKKONNAKAITSE	7
8.7. HALJASTUS JA HEAKORD	8
8.8. JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE	9
8.9. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS	9
8.10. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS	9
9. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	10
9.1. VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEVEE ÄRAJUHTIMINE	10
9.2. VEEVARUSTUS JA KALISATSIOON	10
9.3. ELEKTRI - JASIDEVARUSTUS	10
9.4. KÜTE	11
10. KITSENDUSED JA SERVITUUDID	11
11. MUINSUSKAITSELISED TINGIMUSED	11
12. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	12

III LISAD

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	M 1:~
AS-02	Tugiplaan	M 1:500
AS-03	Detailplaneeringu lähiala kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-04	Detailplaneeringu põhijoonis	M 1:500
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
AS- 05.1	Sidekanalisatsiooni paiknemise skeem	M 1:~

V KOOSKÕLASTUSED

II SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Planeeritav ala asub Harjumaal, Rae vallas, Jüri alevikus, Talli tänav 3. Planeeritavale alale on juurdepääs Talli tänavalt Talli tn 3 kinnistu suurus on 2762 m².

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 20.05.2013);
- Rae vall ÜVK arengukava 2013-2024;
- Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009);
- Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (20.09.2012);
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Topo- geodeetiline alusplaan, koostatud OÜ EstGeo poolt 15.02.2016 a., nr 16_007.

4. VASTAVUS RAE VALLA JÜRI ALEVIKU JA SELLEGA PIIRNEVATE AAVIKU, VASKJALA JA KARLA KÜLAOSADE ÜLDPLANEERINGULE



Planeeringuala

Jüri üldplaneeringu kaardi väljavõte

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade kehtiva üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on kavandatud suures osas sisekaitseline maa ja lõunapoolses osas haljasmaa. Käesoleval ajal ei nähta vajadust sisekaitselise hoone rajamiseks antud kinnistule ja seetõttu saab detailplaneeringut käsitleda üldplaneeringu kohase planeeringuna.

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Jüri aleviku Talli tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevale ärimaa sihtotstarbelise kinnistule määrata ehitus- ja hoonestustingimused kahekorruselise ärihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks. Juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovarustuse ja haljastuse lahendamiseks.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja kõrghaljastuseta kinnistu ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga harmoneeruvaks tervikuks.

6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

6.1. MAAKASUTUS

Talli tänav 3 - (maa-ameti andmetel 03.02.2017)

- katastriüksuse tunnus 65301:001:3559;
- maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%;
- kinnistu pindala: 2762 m²;

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

6.2. ASEND

Planeeritav ala asub Jüri aleviku läänepoolses osas, alevikku läbiva 11303 Jüri-Aruküla tee läheduses. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad valdavalt erineva suurusega ja sihtotstarbega kinnistud. Juurdepääs on lahendatud avalikult kasutatavalt Talli tänavalt. Põhja- ja idasuunas paikneb Talli tänava maaala. Läänesuunas asub Talli tn 5 kinnistu. Lõunas paiknevad Traavi tee ja Lehmja tammik.

6.3. HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal puuduvad olemasolevad hooned.

6.4. TEHNOVARUSTUS

Planeeringualal puuduvad tehnovõrgud. Kinnistuga piirneva Talli tänava ääres paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustik, maakaabel, kõrgepinge õhuliinid, sidekanalisatsioon.

6.5. HALJASTUS

Planeeritav ala on looduslik rohumaa. Kõrghaljastus maa-alal puudub.

6.6. RELJEEF

Planeeritava ala maapind on laugelt edelasuunas langev. Absoluutkõrguste vahemik on 50.65 kinnistu põhjapoolses osas ning 51.67 lõunapoolses osas.

6.7. RADOON

Radoonitase (50-150 kBq/m³) krundil on vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2009 keskmisel tasemel. Vt http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf. Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

- tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus);
- tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
- tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
- tagada vajadusel täiendav põrandaaluste ventileerimine;

Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel.

6.8. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepäas planeeringu alale toimub asfaltkattega Talli tänavalt.

6.9. KEHTIVAD KITSENDUSED JA PIIRANGUD

- kinnismälestise Muistsed põllud (reg nr 18750) kaitsevöönd 50 meetrit (maaala mälestise väliskontuurist või piirist arvates);
- kõrgepinge maakaabel, kaitsevöönd 2 meetrit;
- juurdepääsuservituut Talli tn 5 kinnistu kasuks tähtajaga 25.06.2017.

7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritava ala lähipiirkonnas Tallinna ringtee äärsel alal on välja kujunemas äri-, tootmis- ja laohoonete piirkond. Planeeritavast alast põhjas ja läänes paikneb vastavalt planeeringutele moodustatud tootmis- ja ärimaa sihtotstarbelised krundid. Teisel pool Talli teed, idas piirneb ala üldkasutava maaga. Lõunapoolne osa on kinnismälestisena muinsuskaitsealune üldkasutav maa. Antud maa alad on hoonestamata ja nende osas ei ole detailplaneeringuid algatatud.

Antud piirkonnas kehtestatud detailplaneeringute lubatud hoonestust iseloomustavad kompaktsed äri- ja tootmishooned, mis on mahtudelt ja gabariitidelt suured polüfunktsionaalsete lahendustega ehitised. Olemasolev hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni kahekorruseline, kruntide täisehitusprotsent jääb 30-50 % vahele. Selgeid ehitusjooni piirkonnas väljakujunenud ei ole.

Hoonete vaated on küllaltki monotoonsed. Sarnaselt levinud samalaadsetele hoonetele on ka selles piirkonnas valdavalt esindatud mitmest erineva kõrgusega mahust koosnevad hooned. Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti madalakaldelised ning osaliselt parapetiga piiratud katused.

Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiümbrusesse on kujundatud äri- ja tootmis- ja laohoonete piirkond, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väike. Äri- ja tootmismaade alal on enamasti kruntide ja kinnistute haljastusprotsendiks arvestatud minimaalselt 10%. Planeeringutega on enamasti ka seatud kohustus kõrghaljastuse istutamiseks, kuid kuna piirkond on alles osaliselt välja kujunenud, siis puudub ka suuremas osas kõrghaljastus või istutatud puud ei ole veel saavutanud oma täiskasvanud kõrgust.

Käesoleva planeeringu lahendus sobib väljakujunenud äri- ja tootmisalade ja üldkasutatavate maa-alade kõrvale. Kinnistu heakorrastus ja haljastus loob sujuva ülemineku piiranguvööndis ala muinsuskaitsealise üldkasutatava maa ja põhjapoolse jäävate tootmis- ja ärimaade vahel.

Esindusliku fassaadiga väikesemahulise ärihoone kujundamine Talli tee äärde eraldab visuaalselt suuremastaabilist tootmis- ja ärihoonestust läänes ning seob hoonete vahelist ja avalikku ruumi.

8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

8.1. PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ärimaa sihtotstarbega kinnistu hoonestamine. Planeeringualal säilib senine sihtotstarve ehk ärimaa. Krundile antakse ehitusõigus kahe hoone ehitamiseks.

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Talli teelt. Planeeringuala Talli tänava poolse osas põhja-idasuunal ulatub alale teekaitsevööndi serv 2-3 meetri laiuselt. Lõuna poolt jääb kinnistu kinnismälestise (reg nr 18750) kaitsevööndi alasse.

Hoonestusala jääb naaberkinnistu Traavi tänav L1 piirist minimaalselt 4 meetri kaugusele ja Talli tn 5 kinnistu piirist 6 meetri kaugusele. Ehitusõiguste määramisel on hoonestusala valitud selliselt, et krundile antud ehitusõigust oleks võimalik maksimaalselt kasutada ning jäetud võimalus hoonet paigutada mitmel viisil. Hoonestusala võimaldab ülejäänud krundipinda kasutada haljasala ja parkla rajamiseks.

Kinnistule on lubatud ehitada kuni kaks hoonet. Lubatav korruselisus on kuni kaks maapealset korrust. Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit.

Krundi maksimaalseks täisehitusprotsendiks on lubatud 40%. Minimaalne haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%.

8.2. EHITUSÕIGUS

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse krundile ehitusõigus, sihtotstarve, hoonete korruselisus ning hoonete alune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Maksimaalne lubatud ehitisesalune pind tuleneb krundi suuruselt.

Kinnistule on lubatud ehitada kaks hoonet. Lubatav korruselisus on kuni 2 korrust maa peal. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit. Krundi maksimaalseks täisehitusprotsendiks on 40 %. Minimaalne haljastuse osakaal krundi pinnast on 20% millest 40% peab moodustama kõrghaljastus.

Krundi planeeritav ehitusõigus:

krunt pos. 1

• maakasutuse sihtotstarve	Ä 100%
• hoonete arv	2
• ehitisesalune pind	1105 m ²
• korruselisus	2
• kõrgus	hoone 9 m
• parkimiskohtade arv	22

8.3. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

• Planeeringuala suurus	2762 m ²
• kruntide arv planeeritaval alal	1
• ärimaa	100%

8.4. ARHITEKTUURINÕUDED

- Hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae valla arhitektiga;
- krundil võib paikneda kuni kaks hoonet;
- hoone ehitusala on määratud krundi piiridest minimaalselt 4 meetri kaugusele, sh Talli tn 5 kinnistu poolsest piirist 6 meetri kaugusel. Ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 meetrit, tuleb sõlmida naabriga vastav kokkulepe;
- hoonete suurim lubatud kõrgus on 9 m ja suurim lubatud korruste arv - 2 korrust;
- hoonete ± 0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5-1,0 meetrit kõrgemal, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 50.65- 51.67 meetrit;
- katusekalle 0-15°, parapetiga;
- fassaadimaterjalidena on eelistatud puit, betoon, klaas, võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale; ärihoonetel tohib plekki kasutada kuni 20% ulatuses, aktsendi andmiseks; hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ja tee pool esindusliku fassaadiga; katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, pruun);
- piirdeaia rajamine ei ole kohustuslik. Kruntide vahel võib olla võrkaed, lubatud kõrgus kuni 1,8 meetrit; väravad ei tohi avaneda tänava poole;
- piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga.

8.5. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs kohalikule Talli tänavale toimub 11303 Jüri-Aruküla teelt. Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega Talli tänavalt, mis on avalikult kasutatav tänav. Juurdepääsuks planeeritavale kinnistule hakatakse kasutama Talli tänavat, kuhu on planeeritud kaks uut mahasõitu, so üks põhja- ja teine idaküljelt.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus. Parkimisala on planeeritud kinnistu põhja- ja idaküljele.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos nr.	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimis-kohtade arv
1	Asutused (veterinaarkliinik)	1980 m ² /90	22	22

Vastavalt normatiivile peab alale ette nägema vähemalt 22 parkimiskohta. Planeeringulahendusega on alale planeeritud 22 parkimiskohta. Seega on normatiivne parkimiskohtade arv käesoleva lahendusega tagatud.

Mahasõidu nähtavuskolmnurgaga ja külgnähtavuse nõudega (piirded, parklad) on lahendatud vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" normidele. „Tänavavõrgu kavandamine“ tabel 5.1 ja 5.2, nähtavuskaugus tabel 8.5, külgnähtavus tabel 6.13. Projekteeritava tee lähtetase peab vastama "hea tase" parameetritele.

8.6. KESKKONNAKAITSE

Alale on lubatud planeerida kaks hoonet ja planeeringualal säilib maa senine juhtotstarve ehk ärimaa, mistõttu negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne.

Kavandatav tegevus ei kuulu ka KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik.

Antud detailplaneeringu korral rajatakse ärimaa sihtotstarbega alale ärihoone (veterinaarkliinik). Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastust, jäätmete, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Välistatud on suurõnnetuse ohuga ettevõtte, keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete 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. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Platsidelt kogunev sademevesi juhitakse sademe- ja drenaaživee immutusplokkidesse. Samasse juhitakse ka katustelt kogunev vihmavesi.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid.

8.7. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastust, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (28.11.2011 seisuga) planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Planeeritav ala on looduslik rohumaa ja kõrghaljastust krundil ei kasva. Krundi haljastuse lahendus tuleb anda hoone projekti asendiplaanil. Haljastuse minimaalne osakaal krundi pinnast on 20%, millest 40 % peab moodustama kõrg-haljastus. Kõrghaljastus on planeeritud Talli tänav 5 krundiga ühise piiri lähedusse ja alleetüüpi haljastus Talli tänava äärde. Kõrghaljastus tuleb kombineerida madalhaljastusega. Madalhaljastust hekkide baasil kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks. Uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele. Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 tabeli 9.13 nõuetele.

8.8. JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 13.04.2010 määrusele nr 17 "Rae valla jäätmekava."

Jäätmete käitlemise kord on kohustuslik kõikidele valla tervishoiu-, hoolekande- ja veterinaarasutustele ning nende laboratooriumitele ja uurimisasutustele (edaspidi tervishoiuasutused), kus tekivad jäätmed, mis on Vabariigi Valitsuse 06.04.2004 määrmuses nr 103 „Jäätmete, sealhulgas ohtlike jäätmete nimistu” (edaspidi jäätmenimistu) määratletud inimeste ja loomade tervishoiul või sellega seonduvatel uuringutel tekkinud jäätmetena".

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel. Lähemale kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist paigutatud konteineri paigaldamiseks on tarvilik naabri kooskõlastus.

8.9. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsu võimalus
- territoriaalsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- kasutada vastupidavaid materjale

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

8.10. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015.a. määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.“ Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus“ osa 6-le „Tuletõrjevee varustus“.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on määratud TP-2. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 meetrit tuleb sõlmida naabriga kokkulepe ja järgida tuletõkkeseksioonide moodustamise nõudeid. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala.

Detailplaneeringu ala tuletõrjeveevarustus on tagatud võrgu valdaja poolt tuletõrjevee hüdrantist koguses 10 l/s. Lähim hüdrant paikneb Talli tänava ääres, kinnistu põhjapiirist ~12 meetri kaugusel.

9. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS 05.

9.1. VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Detailplaneeringu ala on väikese reljeefiga, kõrgused jäävad vahemikku 50.65 kuni 51.67 meetrit. Vajadusel tasandatakse maapinda. Planeeringualalt lahendada hoone ehitusprojekti koostamisel sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine hoonete katustelt ja kõvakattega aladelt kasutades immutusplokkide. Rohealadele valguv sadevesi immutada pinnasesse.

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisel tuleb tagada sademevete mittekaldumine kõrval kinnistutele. Vertikaalplaneeringu täpne lahendus antakse hoone ehitusprojekti staadiumis.

Sademeveekanalisatsiooni ärajuhtimise lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada AS Elvesoga.

9.2. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Kinnistu varustamine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga on kavandatud vastavalt AS ELVESO poolt 13.04.2016 väljastatud tehnilistele tingimustele nr VK-TT 039. Nende kohaselt on tagatud veetarbimine ja heitvee vastuvõtt kanalisatsiooni kuni 24 m³ kuus. Selleks on trassid planeeritud alates piirkonnast vastavalt ÜPV-1 ja ÜPK-1 (vt tehnovõrkude koondplaan).

Reoveekanalisatsiooni eelvooluks on Talli tänava ääres paiknev olemasolev reoveekanalisatsiooni torustik. Veevarustuse ja kanalisatsiooni osas ehitatakse välja liitumispunktid kinnistu piirist kuni 1 meetri kaugusele väljapoole, vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele. Kinnistule projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga ja sulgarmatuur (kummkiisiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsiooni torustikud ning krundi liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990.

Enne DP kehtestamist seada DP alast välja jäävatele VK torustikele isiklik kasutusõigus AS ELVESO nimele. Veevarustuse, kanalisatsiooni ja tuletõrjeveevarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada AS Elvesoga.

9.3. ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS

Kinnistul puudub elektrivarustus. Liitumine lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 239901.

Kinnistu elektrienergia varustamine on planeeritud 0,4kV kaabelliiniga Viljahoidla 10/0,4 kv alajaamast. Peakaitse 3x100A on ette nähtud ehitatavast liitumiskilbist krundi piiril tee ääres toitega projekteeritavalt 0,4 kV kaabelliinilt. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab kinnistu omanik ise oma vajadustele vastava liini. Liitumiskilbile tuleb tagada ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Sidevarustusega liitumine lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 26779565. Sidevarustus on planeeritud alates Aruküla teel, ringristmikul asuvast sidekanalisatsiooni kaevust JRI-210 kuni krundi piiril paiknevasse liitumipunkti.

Sidevarustuse tööprojekti koostamisel võtta Telia Eesti AS poolt tehnilised tingimused planeeritava sidekanalisatsiooni projekteerimiseks ja tööjoonised kooskõlastada. Elektrivarustusega seonduvad tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

9.4. KÜTE

Rae vallas on kehtestatud Vallavolikogu määrusega (nr 100, 19.03.2013) kaugküttepiirkondade piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumistingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja soojusettevõtjate arenduskohustus. Antud ala asub Jüri kaugküttepiirkonnas, kus kaugküttevõrku annab soojust Jüri katlamaja, mis kuulub ettevõttele AS ELVESO.

Perspektiivis saab planeeringuala võrguga liitumine toimuda koos naaberkinnistutega, kui antud alale on projekteeritud ja väljaehitatud uus soojusvõrk. Võrguga liitumine kaugküttepiirkonnas toimub kaugkütteseadusega sätestatud korras.

Hoone täpne soojavarustuse lahendus antakse koos hoone projektiga. Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa, maakütet.

10. KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Planeeringuala kitsendused:

- Kinnismälestise kaitsevöönd 50 meetrit;
- elektripaigaldise kaitsevöönd laiusel 2 meetrit;
- maantee kaitsevöönd maantee äärmisest servast laiusel 10 meetrit.

Planeeritavate tehnovõrkude servituudi ala magistraaltorustikuga liitumispunktist kuni tarbija liitumispunktini:

- Kanalisatsioonitorustikule 2 meetrit (torustiku telgjoonest mõlemale poole)
- veetorustikule 2 meetrit (torustiku telgjoonest mõlemale poole)
- elektri maakaabelile 1 meeter (kaabli telgjoonest mõlemale poole).

11. MUINSUSKAITSELISED TINGIMUSED

1. Planeeritaval maa-alal asuvad kinnismälestised. Talli tn 3 asub arheoloogiamälestise muistsed põllud kaitsevöönd, vaata lisainfo kultuurimälestiste riiklik register, nr 18750, <http://register.muinas.ee/admin.php?menuID=monument&action=view&id=18750>. Objekt on mälestiseks tunnistatud kultuuri-ministri 27.07.1998 määrusega nr 20 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ (RTL 1998, 259/260, 1059). Seaduse kohaselt on mälestise kaitsevöönd 50 meetri laiune maaala mälestise piirist arvates (Muinsuskaitse seadus § 25 lg 3). Mälestise välimise kontuuri ja kaitsevööndi ulatus on nähtav Maa-ameti kaardil kultuurimälestiste kihil.

2016. aastal toimunud OÜ Tentel Disain poolt läbi viidud arheoloogiliste uuringute käigus ei leitud jälgi muistsete põldude jäänustest ega tuvastatud kultuurikihti Talli tn 3 kinnistul. Vastav aruanne on koostatud ning Muinsuskaitseametile üle antud ja lisatud detailplaneeringusse. Edasised arheoloogilised uuringud ei ole vajalikud.

2. Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse ja hoonestuse, teede- ja tänavavõrgu, krundistruktuuri ja maastikuelementide analüüs ning hinnang maa-alal säilinud kultuuriväärtuslikele objektidele. Muistsete põldudega seonduv ajalooline maastikukasutus ei ole tänapäeval enam jälgitav.

3. Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele mälestise säilimise ja vaadeldavuse ning kultuuriväärtuslike struktuurelementide säilimisele ruumilises kontekstis. Uute hoonete ja kommunikatsioonide ehitamine ei mõjuta mälestise ja selle kaitsevööndi alal olevate võimalike arheoloogiliste kultuurkihtide ja kultuuriväärtusega esemete säilimist. Arheoloogimälestise, muistsete põldude puhul on oluline säilitada maksimaalses ulatuses in situ säilinud arheoloogiline kultuurkiht, mälestise vaadeldavus – kui ei ole säilinud püsti seisvaid või maastikul jälgitavaid ajaloolisi struktuurelemente – ei ole seda tüüpi mälestise puhul oluline.

4. Nõuded planeeringu koostamisel mälestiste säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ning nende kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks. Mälestise kaitsevööndites on kaeve- töödele eelnenud arheoloogilised uuringud läbi viidud. Täiendavaid uuringuid läbi viia ei ole vaja.

Enne ehitustööde algust tuleb omanikul taotleda Muinsuskaitseametist väikesemahuliste tööde luba. Luba väljastatakse pärast arheoloogilise uuringu loa väljastamist arheoloogile. Mälestiste ja kaitsevööndi välisel alal tuleb pinnasetööl arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 443) on leiu, arheoloogilise kultuurkihi, sh inimese luud, ilmnemisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.

Mälestise olemusest lähtuvalt (muistsed põllud) ei ole põhjust seada muinsuskaitse eritingimusi vaatesektoritele, ehitusjoonele, hoonestuse kõrgusele, krundi täisehitusprotsendile, ehitusmahtudele, välise viimistluse materjalidele, katusekujule ja piiretele või määratleda ehituskeelualasid.

12. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

- Seada seletuskirja punktis 10 loetletud servituudid.
- Tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega.
- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks.
- Uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine. Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne arendusalele mistahes ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Ehitusloa väljastamine detailplaneeringuga ettenähtud ehitatud hoone kasutamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele kasutusloa taotlusi ega alustata hoone kasutamist enne, kui krunte teenindav taristu on saanud kasutusloa.

Seletuskirja koostas
Ive Punger
Optimal projekt OÜ
09.03.2017 a.