

TÖÖ KOOSSEIS

Sisukord

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.....	3
2.	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD JA PLANEERINGU EESMÄRK	4
2.1	DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	4
2.2	PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	4
2.3	PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS	4
2.4	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖND	4
2.5	KEHTIVAD PIIRANGUD	5
2.6	RAE VALLA ÜLDPLANEERING.....	5
3.	PLANEERIMISETTEPANEK	6
3.1	PLANEERITAVA ALA KINNISTUD JA KRUNTIDE MOODUSTAMINE	6
3.2	HOONETE ARHITEKTUURINÕUDED.....	7
3.3	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	7
3.4	SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS	7
4.	KESKKONNAKAITSE ABINÕUD.....	8
4.1	HALJASTUS	8
4.2	INSOLATSIOONI TINGIMUSED.....	8
4.3	MÜRA, ÕHUSAASTE JA VIBRATSIOON.....	9
4.4	JÄÄTMEKÄITLUS.....	9
4.5	RADOONIKAITSE	9
4.6	TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU	9
5.	MUINSUSKAITSELINE OSA	10
6.	TULEOHUTUSE OSA	10
7.	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	10
7.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	10
7.2	SADEMEVEE- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE.....	11
7.3	ELEKTRIVARUSTUS	11
8.	KURITEGEVUSE ENNETAMINE	11
9.	DETAILPLANEERINGU REALISEERIMINE.....	12

LISAD

1. Geodeetiline alusplaan M 1:500, OÜ SBB 15.03.2017
-

MENETLUSDOKUMENDID

1. Rae Vallavalitsuse korraldus „Jüri aleviku Sarapiku tn 4 maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ nr 780, 12.06.2018
 2. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks 12.06.2018, korraldusega nr 780
 3. Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise leping
 4. Maanteeameti kiri 03.08.2018, nr 15-2/18/33925-2
 5. Ajalehe kuulutuste väljavõtted
 6. Teavituskirjad puudutatud isikutele
-

KOOSKÕLASTUSED**GRAAFILINE OSA**

- DP-1 Üldplaneeringu väljavõte
- DP-2 Kontaktvööndi analüüs
- DP-3 Situatsiooniskeem
- DP-4 Tugiplaan M 1:1000
- DP-5 Põhijoonis M 1:1000
- DP-6 Põhijoonis koos tehnoorkudega M 1:500

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

Käesoleva detailplaneeringu koostamise alusdokumentideks on võetud

- Rae Vallavalitsuse korraldus „Jüri aleviku Sarapiku tn 4 maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ nr 780, 12.06.2018;
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks 12.06.2018, korraldusega nr 780

Detailplaneeringu koostamisel on võetud lähtedokumentideks

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Jäätmeseadus;
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniseadus;
- Keskkonnaministri 14.08.18. a määrusega nr 30 kehtestatud „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid“;
- Eesti standard EVS 812-7:2018
Siseministri määrus 07.04.2017. a nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ Eesti Standard EVS 809-1:2002
- Rae valla jäätmekava ja Rae valla jäätmehoolduseeskiri;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028
- Rae Vallavolikogu Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (20.09.2012 otsus nr 390);
- Puu raieloa andmise kord Rae vallas;

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

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

Planeeriguala tehniliste kommunikatsioonidega ühendamiseks on saadud järgmised tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.319540 (väljastatud 29.11.2018);
- AS Elveso tehnilised tingimused VK-TT 234 (kirjaga 07.12.2018 nr 4-11/2499-1) koos lisadega, LISA 1.

2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED JA PLANEERINGU EESMÄRK

2.1 DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta 26.08.2014 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1137 kehtestatud Jüri alevik Sarapiku I ja Tuule tn 7 kinnistute ja lähiala detailplaneeringut pos 6 osas ning jagada olemasolevast maatulundusmaa maaüksusest välja elamumaa sihtotstarbeline kinnistu, määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 10,3 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus planeeringuala lõuna poolses osas on maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamute maa-ala ja katastriüksuse põhjakaarde jääv ala, kuhu tegevusi ei kavandata, on määratud rohevõrgustiku tuumalaks, kaitsehaljastuse ja parkmetsa maa-alaks, ja alal säilitatakse maatulundusmaa juhtotstarve.

2.2 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Jüri alevikus Tuule tänava ja Sarapiku tänava vahelisel olemasolevate põllumaade ja elamute piiril. Juurdepääs planeeringualale nähakse ette nii avalikult kasutatavalt Tuule tänavalt kui ka Sarapiku tänavalt (Sarapiku tn kasutamiseks sõlmida teeservituudi kokkulepe koormatavate kinnistu omanikega tänava kasutamiseks Detailplaneeringuala juurdepääsuna).

2.3 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Jüri aleviku Sarapiku tn 4 katastriüksus, suurusega 103210 m², katastritunnus 65301:001:3583, registriosa nr 5258950, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, mille omanik on Viktor Jaave.

Ehitisregistri andmetel paikneb Jüri aleviku Sarapiku tn 4 ehitisealuse pinnaga 59,6 m² kasvuhoone. Maa-ameti kaardirakenduse andmetel jaguneb maa 1,41 ha näol looduslikuks rohumaaks, 7,73 ha on registreeritud metsamaaks, muu maa alla jääb 1,8 ha, s.h. veealune maa 0,41 ha.

2.4 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖND

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

Käesolev detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev.

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

Idapoolsest osast on kehtestatud Tuule põik 1 ja 1a kinnistute detailplaneering.

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

2.5 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Sarapiku tn 1, Sarapiku tn 2, Sarapiku tn 3, Sarapiku tn 5 ja Aruküla tee 26 kinnistutele on planeeritud juurdepääs läbi Sarapiku tn 4 maaüksuse ning läbi Tuule tn 5 kinnistu;
- Planeeritav elamuala on kaitsmata põhjaveega ala (maatulundusmaa põhja osas esineb ka nõrgalt kaitstud põhjaveega ala);
- Kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m³);
- Ohvrikivi, reg nr 18902, 50 m kaitsevööndiga;
- Kultusekivi, reg nr 18895, muinsuskaitseala või kinnismälestise 50 m kaitsevööndiga;
- 11 Tallinna ringtee tee kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest;
- 11303 Jüri-Aruküla tee tee kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest;
- Elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin), objekti nimi RAE:JYR, väline tunnus K42900684, koos kaitsevööndiga 10 m teljest mõlemale poole;
- Elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin), objekti nimi VASKJALA:JYR, väline tunnus K42900611, koos kaitsevööndiga 10 m teljest mõlemale poole;
- Alajaamad ja jaotusseadmed, objekti nimi Põik:(Rae), väline tunnus M189582, koos kaitsevööndiga;
- Elektrimaakaabelliin, objekti nimi elamud, kohvik, väline tunnus MKL4857990, koos kaitsevööndiga 2 m teljest mõlemale poole;
- Elektriõhuliin alla 1 kV, objekti nimi Tänavavalgustus, väline tunnus M85087423, koos kaitsevööndiga 2 m teljest mõlemale poole;
- Elektriõhuliin 35-110kV (kõrgepingeliin), objekti nimi Järve – Jüri, väline tunnus L100B, koos kaitsevööndiga.
- Elektrimaakaabelliin, väline tunnus MKL85066993, koos kaitsevööndiga 1 m teljest mõlemale poole;
- Elektriõhuliin alla 1 kV, objekti nimi Sarapiku, väline tunnus M152419741, koos kaitsevööndiga 2 m teljest mõlemale poole;
- Elektrimaakaabelliin, objekti nimi Sarapiku, väline tunnus MKL152419741, koos kaitsevööndiga 1 m teljest mõlemale poole;
- Geodeetiline märk koos kaitsevööndiga;
- Üldplaneeringu kohane rohevõrgustiku tuumala, kaitsehaljastuse ja parkmetsa maa-ala.

2.6 RAE VALLA ÜLDPLANEERING

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

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

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 PLANEERITAVA ALA KINNISTUD JA KRUNTIDE MOODUSTAMINE

Detailplaneeringuga moodustatakse olemasolevast maatulundusmaa maaüksusest üks ehitusõigusega elamumaa sihtotstarbeline kinnistu, määratakse ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus ja lisaks moodustatakse kaks ehitusõiguse katastriüksust.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Pos nr.	Maaüksuse aadress (ettepanek)	Maaüksuse plan. Sihtotstarve (vastav.kat.üksuse liigile)	Maaüksuse plan. suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest	Liidet.-lahutatav. Osade suurus m ²	Osade senine sihtotstarve (vastav.kat.üksuse liigile)
1	TUULE tn 7	EE	3900	Sarapiku tn 4	3900	Mm
2	Sarapiku tn 4	Mm	97 239	Sarapiku tn 4	97 239	Mm
3	-	Mm	2100	Sarapiku tn 4	2100	Mm

KINNISTUTE EHITUSÕIGUSED

Positsioon 1:

Krundi aadress	Tuule tn 7
Krundi suurus	3900 m ²
Maa sihtotstarve	elamumaa
Ehitusalune pind	550 m ² (abihoone ehitisealune pind maksimaalselt 60 m ²)
Max.korruselisus	elamu 2 korrust, abihoone 1 korrus
Hoonete arv	1 üksikelamu ja 2 abihoonet
Üksikelamu max.kõrgus	8,0 m
Abihoone max. kõrgus	5,0 m
Katuse kalle(kraadid)	15-35°
Min.TP-klass	TP-3

Positsioon 2:

Krundi aadress	-
Krundi suurus	97 239 m ²
Maa sihtotstarve	maatulundusmaa
Hoonestus ei ole lubatud.	

Positsioon 3:

Krundi aadress	-
Krundi suurus	2 100 m ²
Maa sihtotstarve	maatulundusmaa
Hoonestus ei ole lubatud.	

3.2 HOONETE ARHITEKTUURINÕUDED

Hoonete katuseharja suund on vaba, katusekalle 15-35°. Hoonete ehitisealune pind kuni 550 m². Hoonete juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kuni 60 m².

Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m.

Soovitav hoonetüüp on klassikaline või moderne puit- või kiviehitis kasutades viimistlumaterjalidena krohvi, loodusliku kivi, puitu ja klaasi. Keelatud on valge ja hall silikaattellis viimistlemata kujul.

Katuse tüüp on lubatud kelp- ja viilkatusena, katuse kattematerjaliks on lubatud kasutada plekki, rullmaterjali ja kivi.

Hoonete aknad- akende kuju ja asetus on vaba. Lubatud on ka klaasseinad.

Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpalgi kasutust.

Võib kasutada fressplaki kaetud nurgaga või 0-nurk.

Kinnistu piirde peavad sobima maastiku ja hoonetega ning piirete maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Lubatud on kasutada hõredat laudist ja metallvörku. Metallvõrk piirdeid võib paigaldada vaid elamumaa kruntide vahele.

Abihooned ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga.

3.3 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääs kinnistu pos.1 alale on lahendatud Tuule tänavalt. Kinnistu pos. 1 pääseb lääne- ja idapoolsest krundi otsast.

Juurdepääsu kavandamiseks sõlmitakse notariaalne teeservituudi kokkuleppe Tuule tn 5, pos. 2 ja pos. 3 kinnistu omanikega.

Planeeritav parkimiskohtade arv kinnistule pos.1 on 4 parkimiskohta.

3.4 SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev kinnisasi või krunt/isik	Servituut	Servituudi sisu
Tuule tänav 65301:001:3514	Vee- ja kanalisatsiooni võrguvaldaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke
Tuule tn 5, pos. 2 ja pos. 3	Pos 1	Reaalservituut	Servituut annab pos 1 krundi omanikele õiguse juurdepääsutee rajamiseks läbi Pos. 3, pos. 2 ja Tuule tn 5 kinnistuid.
Pos. 1	Sarapiku tn 1	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke

4. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

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

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

Planeeringuala piirkond on kaitsmata põhjaveega ala; planeerimistegevusest väljaspool oleva ala näol on tegemist nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga.

Kinnistu pos 1 liidetakse ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga, mis on üheks meetmeks põhjaveekaitse tagamisel.

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitstust. Kui reostumisjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest kohe teavitada asjaomaseid ametkondi.

4.1 HALJASTUS

Detailplaneering näeb ette kõrghaljastuse likvideerimist planeeritava üksiklamu ja abihoone alla jääval alal.

Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud.

Näha ette elamumaa krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m. Moodustataval krundil pos. 1 pindalaga 3900 m² peab olema seega min 13 puud (nõue täidetud).

Teede äärde kavandada puudeallee.

4.2 INSOLATSIOONI TINGIMUSED

Vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ tuleb tagada eluruumides vähemalt 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22.augustini. Elamute põhja-lõuna suunalise orientatsiooni puhul, kus päike saab paista kõikidesse tubadesse, võib rahuldava insolatsiooni piirnormi vähendada 2,5 tunnini.

Kuna kavandatud hoonestus on madal (elamute lubatav katusekõrgus on maksimaalselt 8,0 m, abihoonetel 5,0 m) ning planeeritud hoonestusalad asuvad naaberhoonestusaladest piisavalt kaugel, ei mõjuta detailplaneeringuga kavandatud naaberkruntide hoonestus eluruumide insolatsiooni tingimusi.

Vastavalt planeeringule võib alale kavandada ainult sellist ettevõtlust, mille puhul hoonetes ja nende välisterritooriumil ei tekitata ega ületata normeeritud lubatud müra ja õhusaastet. Alale ei või keskkonda reostatavat ettevõtlust rajada. Alale võib kavandada ainult sellist tegevust, mis ei tõsta oluliselt ümbruskonna müra- ja õhusaastet ning vastab kehtestatud keskkonnanõuetele.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega

lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit.

4.3 MÜRA, ÕHUSAASTE JA VIBRATSIOON

Elamu projekteerimisel ja ehitamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.”);

Arvestada planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid. Planeeringuala piirneb riigiteega. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

4.4 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse igal krundil asuvasse prügikonteineritesse. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

4.5 RADOONIKAITSE

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriskiga alade kaardile („Harjumaa pinnase radooniriski kaart“ 2008) jääb detailplaneeringu ala kõrge radooniriskiga piirkonda (50-150 kBq/m³). Enne hoonete projekteerimist ja reaalset ehitamist teostada detailsem radoonialane uuring ning arvestada radooniohu vähendamisega uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel. Hoone projekteerimistel lähtuda standardist EVS 840:2017.

4.6 TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU

Planeeritava elluviimisega ei kaasne eeldatavalt ohtu inimese tervisele või keskkonnale, sh ei muutu õnnetuste esinemise tõenäosus.

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.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt on võimalik, et esineb avariiolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk. Võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik planeerimismenetluses läbi kaaluda. Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada mõni suurem ja pikemaajaline avarii reoveetrassidega.

5. MUINSUSKAITSELINE OSA

Detailplaneeringu alal paiknevad järgmised muinsuskaitsealased objektid:

- Ohvrikivi, reg nr 18902, 50 m kaitsevööndiga;
- Kultusekivi, reg nr 18895, muinsuskaitseala või kinnismälestise 50 m kaitsevööndiga;

Detailplaneering näeb ette ehitustegevust väljaspool muinsuskaitseala.

6. TULEOHUTUSE OSA

Projekteerimisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

- Eesti standard EVS 812-7:2018
- Siseministri määrus 07.04.2017. a nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Tuletõrje veevarustus: Osa 6”

Uushoonestuse minimaalseks tulepüsisusklassiks on määratud TP3.

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

Tuletõrje veevarustussüsteemi lahendus.

Tulekustutusvesi saadakse Tuule tn ja Jüri-Aruküla tee ristmikul paiknevast hüdrandist ja tuletõrjeveevõtumahutist (10m³), mis paikneb Sarapiku tn 1 kinnistu ees, ~95m kaugusel planeeritavast pos.1 kinnistust. Tuletõrje veevõtukoht on kantud põhijoonisele DP-5. Veevõtukoht peab olema päästetehnikaga ligi pääsetav ning aastaringselt kasutatav. Veevõtukoht peab vastama EVS 812 osa 6:2012+A1:2013. Hoonele vajalik veehulk väliskustutuseks on 10 l/s 3 tunni jooksul.

7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

7.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

AS Elveso on väljastanud tehnilised tingimused Rae valla Jüri alevikus asuva detailplaneeringu nr 0952 "Sarapiku tn 4 maaüksuse detailplaneering" ja selle DP ala kinnistu ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga ühendamiseks.

Detailplaneering näeb ette veevärgiga ja kanalisatsiooniga liita kinnistu pos.1. Teistele planeeritavatele kinnistutele liitumist ei taotleta.

Liitumispunktid veevarustuse- ja kanalisatsiooniga paigaldatakse planeeritava kinnistu pos.1 kagupoolsele piirile, 1m kinnistu piirist. Kinnistu orienteeruv veevajadus on 0,8 l/s, 0,4m³/d, 12 m³ kuus.

Ühisveevärk ja reoveekanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele, ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele, tee kinnistule, kuid mitte sõidutee alla.

Kui veetorustiku pikkus kinnistu liitumispunktist veemööduõlmeni on rohkem kui 50 m, projekteerida veemööduõlm liitumispunkti lähedal olevasse veemöödukaevu, mis asub kinnistu sees.

Põhijoonisel on märgitud planeeritud vee- ja reovee kanalisatsiooni võrkudele servituudi vajadusega alad trasside kaitsevööndi ulatuses magistraaltorustike ühinemispunktidest kuni tarbija liitumispunktideni.

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

7.2 SADEMEVEE- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Sademeveed immutamine pinnasesse lahendatakse omal kinnistul elamu projektlahenduse staadiumis vertikaalplaneerimise abil või juhitakse sademeveetorustikega elamu katuse sademeveerennidest sademevesi kogumisbasseini, mille vett kasutatakse aia kastmisveeks. Võimalik lahendus oleks sademevee immutamine ka imbtoru abil. Imbtoru paigaldatakse killustiktäitega ja geotekstiiliga kaetud kraavi.

Kui sademevett juhitakse suublasse on vajalik lähtuda veeseaduse § 186 ja § 187-st ning keskkonnaministri 08.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

7.3 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused Jüri alevikus, Sarapiku tn 4 detailplaneeringu ala liitumiseks elektrivõrguga.

Sarapiku 4, Jüri alevik, Rae vald, Harju maakond kinnistu detailplaneeringu ala planeeritava uue krundi elektrivarustus 25A näha ette projekteeritavast liitumiskilbist toitega projekteeritavalt 0,4kV kaablilt.

Projekteeritava 0,4 kV kaabelliini toide näha ette alajaamast Maneezi:(Rae)

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

8. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevuse riske vähendavad tegurid antud planeeringule lähtuvalt Eesti Standardist EVS 809-1:2002 oleksid järgmised:

Hea asukoht – avar vaadeldavus ja valgustus vähendavad kuriteohirmu.

Hea nähtavus vähendab sissebustumise, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski.

Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutada soovitavalt ka videovalvet, vähendab sissemurdmise riski.

Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.

Parkimine on lahendatud projekteeritavate kinnistute piirides, mis vähendab autodega seotud varguste ja sissemurdmiste ohtu.

9. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMINE

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- Detailplaneeringuga kavandatud katastriüksuste moodustamine;
- Servituutide seadmine;
- Tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete tehniliste tingimuste ja projekteerimistingimuste väljastamine ning nende projekteerimise alustamine;
- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks.
- Uute planeeritud tehnovõrkude, teede, rajatiste ja hoonete ehitamise lõpetamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt hoonete ehitamiseks
- Hoonete kasutuslubade taotlemine

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega ei tekitata planeeritava ala naaberkinnistute omanikele mingisugust kahju ega kahjustata ka avalikku huvi. Planeeritava ala detailplaneeringu lahendus ei tekita naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi ega halvenda maakasutust.