

Tellija:

Rae vald

Aruküla tee 9, 75301 Jüri alevik
Rae vald, Harju maakond
e-mail: info@rae.ee, tel. 605 6750

Huvitatud isik:

Mairi Kärner

Aruküla tee 19, 75301 Jüri alevik
Rae vald, Harju maakond
e-mail: mairi.karner@mail.ee

Koostaja:

Sala Terrena OÜ

Liiva tee 2, 75303 Lagedi
Rae vald, Harju maakond
info@salaterrena.ee, tel 5110394

Oktoober 2018

JÜRI ALEVIKU ARUKÜLA TEE 19 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

TÖÖ NR DP/317

FOTO-ALLIKAS-GOOLE MAPS 2015



Koostamise kuupäev: **15.11.2018**

Vastuvõetud:

Kehtestatud:

Töö nr DP 3/17

SISUKORD

PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED	5
Planeeringu koostamise lähtedokumendid ja koostamisel arvestatud uuringud .	5
Planeeringu koostamise eesmärk	5
Rae valla üldplaneering	5
Planeeritava ala kontaktvöönd.....	6
Planeeritav ala	7
PLANEERIMISETTEPANEK.....	8
Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine.....	9
Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu ellu viimiseks vajalikud kokkulepped.....	19

JOONISED

1	Situatsiooni skeem	
2	Kontaktvööndi skeem	
3	Tugiplaan	M1:1000
4	Põhijoonis	M 1:500
5	Tehnovõrgud ja liiklus	M 1:500
6	Teede tüüpristlõiked	M 1:50
7	Hüdrantide teeninduspiirkondade skeem	

LISAD

1	Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastused
2	Võrguvaldajate tehnilised tingimused
3	Maanteeameti seisukohad
4	Väljavõtted kohalikust ja maakondlikust lehest planeeringu algatamise kohta
5	Koopiad kirjadest lähiala kinnistute omanikele ja küla liikumisele
6	Rae Vallavalitsuse 26.sept 2017 korraldus nr 1307
7	Koopia planeeringu koostamise üleandmise ja rahastamise lepingust
8	Detailplaneeringu algatamise taotlus

- 9 Uuringud
- 10 Kirjavaetus ja muu

PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Aruküla tee 19 kinnistu (tunnus: 65301:003:1450) asub Harju maakonnas, Rae vallas, Jüri alevikus. Tegemist on 100% elamumaaga.

Planeeringu koostamise lähtedokumendid ja koostamisel arvestatud uuringud

Planeering on alatatud Rae Vallavalitsuse 26. septembri 2017 korraldusega nr 1307 „Jüri aleviku Aruküla tee 19 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid, dokumendid ja uuringud:

1. Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala, ja Karla külaosade üldplaneering (20.09.2012);
2. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
3. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
4. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
5. Aruküla tee 19 katastriüksuse topo-geodeetiline alusplaan, töö nr M57-17, koostanud FIE Vello Kruus (reg nr 1880530);
6. Pinnase radooniohtlikkuse hinnang, Aruküla tee 19, Jüri alevik, Harjumaa. OÜ Eesti Geoloogiakeskus;
7. Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine, Akukon Oy Eesti filiaal, töö nr 171128-1;
8. Tammiku tee ja Väljaku tee rekonstrueerimisprojekt, Reaalprojekt OÜ töö nr P17041.

Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada olemasolev elamumaa sihtotstarbega kinnistu kaheks elamumaa krundiks, määrata ehitusõigus, lahendada hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

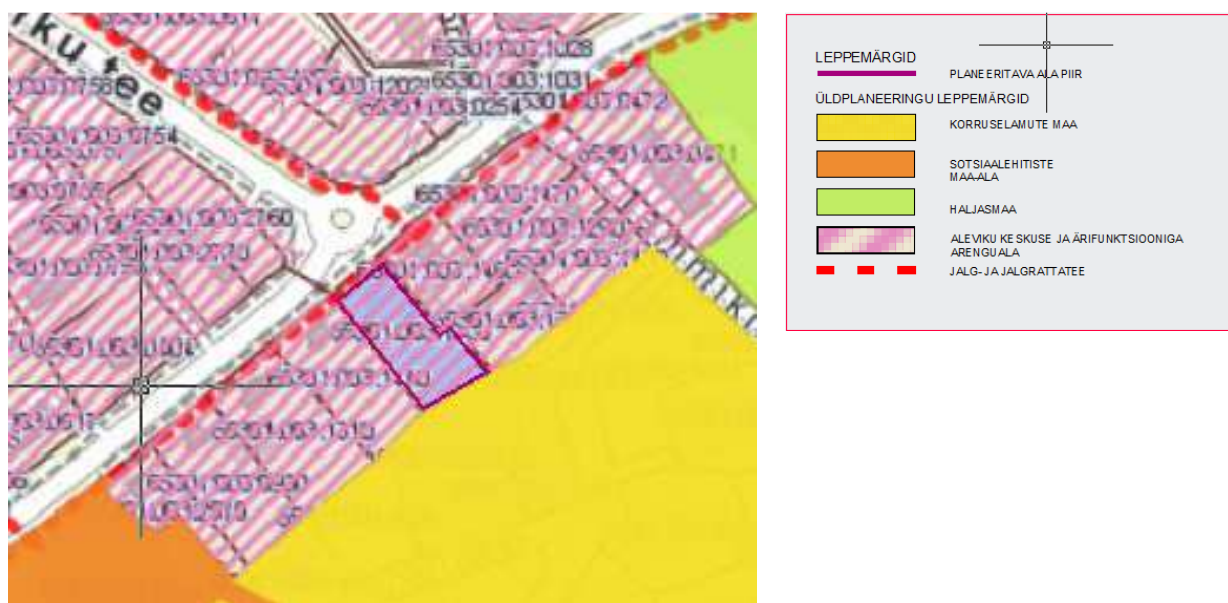
Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering

Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringuala aleviku keskuse- ja ärifunktsiooniga arengualale. Planeeritav ala on valdavalt ümbritsetud samuti keskuse- ja ärifunktsiooniga aladest ning korruselamumaast.

Planeeritavad krundid asuvad olemasoleval kompaktse asustusega alal.

Planeeringuga ei muudeta kinnistu praegust sihtotstarvet (elamumaa 100%).

Detailplaneering on Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga kooskõlas.



Skeem 1. VäljavõteRae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu joonisest (allikas: <http://gis.rae.ee>)

OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritava ala kontaktvöönd

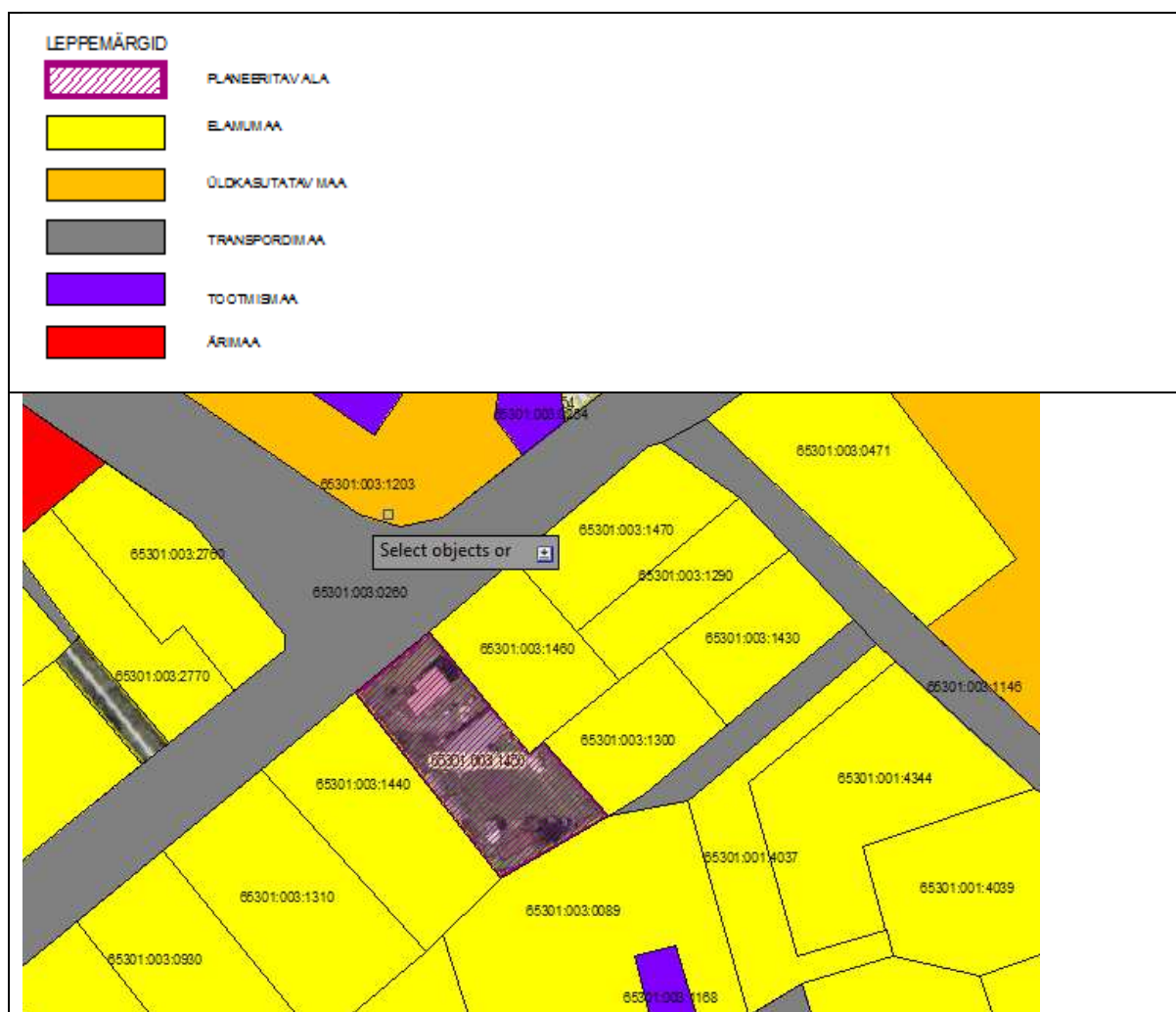
Detailplaneeringuga planeeritav ala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Jüri alevikus.

Planeeritavate kinnistute sihtotstarve on 100 % elamumaa. Planeeritav ala on ümbritsetud elamumaa ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega.

Tegemist on olemasoleva väikeelamu alaga (skeem 2). Lähedale jäävad Tammiku pood, lasteaiad, kool, vallamaja. Aruküla teel on ca paarisaja meetri kaugusel bussi peatus. Teisel pool Tammiku teed on puhke kohaks sobiv Jüri tammik.

Planeeritava ala kontaktvööndisse Tammiku teele ja Väljaku teele on projekteeritud rekonstrueerimisprojekt („Tammiku tee ja Väljaku tee rekonstrueerimisprojekt“, Reaalprojekt OÜ töö nr P17041), millega kavandatakse ka kergliiklustee Väljaku tänava äärde. Projekteeritavad objektid on kantud Jüri aleviku Aruküla tee 19 ja lähiala detailplaneeringu põhijoonisele ja tehnovõrkude ja liikluse joonisele.

Kontaktalal varasemalt kehtestatud detailplaneeringud on kantud joonisele Kontaktvööndi skeem.



Skeem 2. Maakasutus kontaktalal

Planeeritav ala

Detailplaneeringuga planeeritav ala koosneb ühest kinnistust:

- Aruküla tee 19, katastritunnus 65301:003:1450, pindala 2384 m², elamumaa 100%;
- planeeritava ala suurus 2384 m².

Maaomand planeeritava alal

Planeeritava kinnistu omanik on Mairi Kärner.

Maa-ala üldiseloomustus

Tegemist on olemasoleva elamumaa sihtotstarbelise kinnistuga, millel asub elamu ja abihoone.

Tehnovõrgud

Planeeritavat ala Aruküla tee poolses osas kulgeb alla 1 kV elektriõhuliin (väline tunnus: MKL84513315). Liin kuulub Elektrilevi OÜ-le.

Väljaspool planeeritavat kinnistut kulgeb Aruküla tee ääres Telia Eesti AS-le kuuluv sidekaabel (väline tunnus 54116145), sealt saab ka planeeritaval kinnistul asuv elamu sideühenduse.

Planeeritava ala lõunaosas kulgeb tänavavalgusti jaoks mõeldud elektriliin.

Planeeritavast alast põhja pool kulgevad ka AS Elvesole kuuluvad vee-ja kanalisatsioonitrassid, millega on planeeritav kinnistu liitunud.

Teed

Juurdepääs planeeritavatele aladele on Jüri-Aruküla kõrvalmaanteelt nr 11303 ja kohalikul teel nr 6530206 (Väljaku tänav L1). Planeeritav ala piirneb Jüri-Vaida kõrvalmaanteega nr 11114 (Aruküla tee).

Planeeritava ala reljeef

Planeeritava ala maapind on suhteliselt tasane. Absoluutkõrgused jäävad 51,33 m ja 51,96 m vahele.

Hooned

Planeeritaval alal on üks eluhoone ja üks abihoone ning vana, lagunenenud maakelder. Lisaks on kaks (ilma vundamendita) kasvuhoonet.

Haljastus

Ala põhjaosas, Aruküla tee ääres on hekk ja mõned kõrgemad lehtpuud. Ala lõunaosas kasvab üks noor mänd ja üks noor kuusk. Aias kasvavad mõned viljapuud.

Piirangud

Planeeritav ala paikneb Jüri-Aruküla kõrvalmaantee nr 11303 ja Jüri-Vaida kõrvalmaantee nr 11114 (Aruküla tee) kaitsevööndis. Tänav kaitsevööndi ulatus 50 m.

Planeeritavale alale jäävad alla 1kV elektripaigaldiste kaitsevööndid 4 m (2+2 m mõlemale poole liini telge).

Planeeritavale alale jääb ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevöönd 4 m (2+2 m mõlemale poole liini telge).

Planeeritavale alale jääb Telia Eesti AS sideehitis (väline tunnus 44473792) ja selle kaitsevöönd 1 m mõlemale poole telge.

Planeeritavale alale jääb olemasoleva tänavavalgusti liini kaitsevöönd 4 m (2+2 m mõlemale poole liini telge).

Looduskaitse piirangud alal puuduvad.

Muinsuskaitse piirangud alal puuduvad.

Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50-150 kBq/m³) piirkonnas.

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal.

PLANEERIMISETTEPANEK

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse ühe elamumaa sihtotstarbega kinnistu jagamist kaheks iseseisvaks elamumaa krundiks.

Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine

Ettepanek on jaotada planeeringuala kaheks üksikelamu maa sihtotstarbega krundiks.

Moodustatavate kruntide andmed:

Kinnistu, millest krundid moodustatakse	Moodustatava krundi pos nr	Moodustatava krundi suurus m ²	Moodustatava krundi sihtotstarve
1. Aruküla tee 19, katastritunnus 65301:003:1450, pindala 2384 m ² , sihtotstarve 100% elamumaa	1	1200	100% elamumaa
	2	1182	100% elamumaa

Alale ehitiste rajamiseks esitatavad nõuded:

Hoone rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikust omavalitsusest.

Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded:

- maksimaalne krundi täisehitusprotsent 20%;
- ehitusjoone kaugus kinnistu piirist üldjuhul 4m (antud 4m sisse peavad mahtuma ka hoone eenduvad konstruktsiooni osad), Jüri-Aruküla mnt nr 11303 poolisel küljel on ehitusjoone kitsendus 9m kinnistu piirist;
- maksimaalne põhihoone ehitusalune pind 200 m²;
- hoonestusviis – lahtine;
- lubatud hoonete arv – üks põhi ja 2 abihoonet (1+2);
- lubatud põhihoone korruselisus – kuni 2 korrust;
- lubatud põhihoone maksimaalne kõrgus – kuni 8 m;
- lubatud abihoone korruselisus – 1 korrust;
- lubatud abihoone maksimaalne kõrgus – kuni 5m;
- lubatud abihoone maksimaalne ehitusalune pind 40 m²;
- katuseharja suund – soovitavalt teega paralleelselt või risti;
- lubatud katusekalde 15-45°. Kõrvuti püstitatavate majade puhul on keelatud kasutada suuri katusekalde erinevusi. Väikese katusepinnaga abihoonetel võib katusekalle olla 0-45;
- hoone ±0.00=52.00;
- välisviimistlusmaterjalid – arvestada olemasoleva, piirkonna (kontaktvööndi) arhitektuurse vormikeelega ning kasutada sobivaid viimistlusmaterjale. Näiteks: laudist, tellist, krohvpinda. Erinevaid materjale võib omavahel kombineerida. Mitte kasutada plekist ja plastikust fassaadikatet ja naturaalseid materjale imiteerivaid kunstmaterjale, eelistada looduslikke materjale. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav;
- hoonete värv valida piirkonna olemasoleva hoonestusega harmoneeruv. Eelistada heledaid või sooje looduslähedasi värvitoone;
- katuse värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane);
- lubatud väikseim tulepüsivusklass – TP 3, tulepüsivusklassi täpsustada hoonete projekteerimise käigus;

- hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55) ning arvestada aastaks 2020 kehtima hakkava liginullenergiahoone projekteerimismõistega;
- parkimine lahendada omal krundil;
- jäätmete kogumine näha ette krundi territooriumil, kui konteiner asub naaberkinnistu piirile lähemal kui 3 m on vajalik naabri kooskõlastus;
- piirdeaiaad – Lubatud on puidust lattaed või vörkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla vörkpiire. Piirdeaia kõrgus on kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest. Piirdeaia kujundus peab sobima hoonete kompleksi arhitektuuriga;
- aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud piirdeaedu võib ehitada mööda krundi või katastriüksuse piire;
- väravad ei tohi avaneda väljapoole.

Hoonestatud krundile (pos1) lisamahtude kavandamisel tagada maksimaalne krundi täisehitusprotsent 20%.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile EhS § 70 lg 2 p 2 kohase nõusoleku saamiseks

Likvideeritavad objektid

Hoonestatud krundi pos 1 abihoone külge rajatud puukuur on kavas likvideerida, et tagada tuleohutusküja (4 m) krundile pos 2 kavandatud hoonest (kuja ulatus räästast räästani).

Kergehitistena rajatud kasvuhooned likvideerida või teisaldada.

Moodustataval krundil (pos 2) asuv maakelder on kavas rekonstrueerida. Rekonstrueerimise käigus plaanitakse vähendada ehitise mahtu poole võrra.

Rajatava sissesõidu (pos 2) asukohal kasvavad kaks noort okaspuud likvideerida. Raieluba ei ole tarvis taotleda, kui detailplaneeringus ja ehitusprojektis on ette nähtud puude likvideerimine. (vt Puu raieloa andmise kord Rae vallas § 1 lg 6).

Radoon

Planeeringu koostamise koosseisus teostas OÜ Eesti Geoloogiakeskus pinnase radooniohtlikkuse hinnangu Aruküla tee 19 kinnistule. Selle uuringu põhjal kuulub planeeritava ala pinnas kõrge Rn-sisaldusega pinnaste kategooriasse. Alale on iseloomulik Normaalne looduskiirguse tase.

Meetmed radooni hoonetesse sattumise vältimiseks

Uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel ning olemasolevate hoonete renoveerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Tuleb rakendada meetmeid radooni hoonetesse sattumise vältimiseks, tagada tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja /või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuv sundventilatsioon).

Müra, õhusaaste ja vibratsioon

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Müra

Planeeringu koostamise osana koostati planeeritava kinnistu liiklusrumast põhjustatud müratasemete hindamine (Akukon OÜ töö nr 171128-1).

Antud töö tulemusel selgus, et planeeritava alani (moodustatava krundi alani) ulatuvad 2016. ja 2030. aasta liiklussageduse alusel päevasel ajal hooneteni (põhihoone ja abihooned) kuni 45-49 dB müraindikaatori L_d samatugevustsoonid; öisel ajal kuni 35-39 dB, müraindikaatori L_n samatugevustsoonid. Moodustatava krundi alal on täidetud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 II kategooria liiklusrumade sihtväärtus päevasel ja öisel ajal.

Olemasolevate hooneteni ulatuvad 2016. ja 2030. aasta liiklussageduse alusel päevasel ajal hooneteni kuni 60-64 dB müraindikaatori L_d samatugevustsoonid; öisel ajal kuni 50-54 dB, müraindikaatori L_n samatugevustsoonid. Olemasoleval alal on täidetud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 II kategooria liiklusrumade piirväärtus päevasel ja öisel ajal.

Hoone fassaadideni mõjuvad 2030. aasta liiklusandmete kohaselt päevasel ajal kuni $L_{Aeq} = 57$ dB suurune müratase. Tagada müra normtasemed planeeritud hoonetes vastavalt Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Meetmed müra vähendamiseks hoonetes:

- hoonete projekteerimisel arvestada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ toodud liiklusrumade normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes. Vastavalt EVS 842:2003 tabeli 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral hoone välispiirde ühisisolatsiooniks arvestama Jüri-Aruküla teega külgnevatel fassaadidel eluruumide puhul $R'_{tr,s,w} = 35$ dB. Teistel külgedel võib arvestada $R'_{tr,s,w} = 30$ dB;
- EVS 842:2003 põhjal tuleb ehitise välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m²;
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on soovitatav rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit vastavalt standardile EVS-EN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$;
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks;
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid

välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

Õhusaaste

Liiklusest tekkiv õhusaastekoormus sõltub sõidukite hulgast, nende tehnilisest seisukorrast, kasutatavast kütuses, kiirusest ja juhi sõidustiilist.

Õhusaastega seonduvat reguleerib „Atmosfääriõhu kaitse seadus¹(RT I, 05.07.2016, 1).“

Saasteainete piirkogused on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 11.11.2016 määrusega nr 125: „Paiksetest ja liikuvatest heiteallikatest väljutatavate saasteainete heidete summaarsed piirkogused Eesti territooriumil ja majandusvööndis ning nende saavutamise tähtajad¹“

Õhusaaste leviku piiramiseks on soovitatav rajada tee äärde haljastus ja kavandada välitegevuste alad hoonetest kagupoole jäävatele aladele.

Vibratsioon

Autoliiklusest põhjustav vibratsioon levib maapinnas ja õhus. Maapinnas levivate võngete ulatus sõltub pinnase koostisest.

Üldiselt ei põhjusta transpordi tekitatud vibratsioon inimestel tervisehäireid, kuid võib kahjustada hoonete konstruktsioone. Selle vältimiseks tekitada hoonele vibratsiooni isoleeriv kiht tihendatud täitematerjalist aluspinna rajamisega. Vundamentide ja kandekonstruktsioonide ning isoleeriva kihi täpsed lahendused anda hoone projektis.

Põhjavee kaitstus

Meetmed põhjavee kaitsmiseks kaitsmata põhjaveega alal:

- põhjavee kaitsmise eesmärgil ei rajata alale uusi puurkaeve ega lokaalset kanalisatsiooni. Mõlemad eelnimetatud taristud rajatakse ühisveevärgi ja kanalisatsiooni baasil;
- kanalisatsiooni juhitavad reoveed ei tohi ületada reovee näitajate piirväärtusi.

Vertikaalplaneerimine

Sademevesi immutada omal krundil, Tagada vee äravool hoonete ja rajatiste vundamentidelt vertikaalplaneerimisega. Vajadusel rajada sademeveedrenaaž ja vajadusel vihmapeenrad. Sademevee juhtimise soovituslikud suunad on kantud joonisele: Tehnovõrgud ja liiklus. Täpsemad vertikaalplaneerimise lahendused koostada hoone ja haljastusprojekti koosseisus.

Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tagada sademevee mitte valgumine naaberkinnistutele. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Teed ja parkimine

Moodustatavale krundile (pos1) säilib ligipääs Jüri-Aruküla kõrvalmaanteelt nr 11303 (Aruküla teelt), sissesõit ainult parempöörtega.

Moodustatavale elamumaa krundile (pos 2) on kavandatud ligipääs kohalikult teelt nr 6530206 (Väljaku tänav L1). Rajada uus erateelõik läbi Tammiku tee 15 (kü nr: 65301:003:0089) maaüksuse, millele seada kasutusservituut. Tee laiuks on määratud 4m, et tagada päästeautode ligipääs. Tee rajada mustkattega. Tee projekteerimine ja rajamine on huvitatud isiku kohustus.

Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist ette ei nähta. Ette nähtud rajada 2 tugevdatud alusel parkimiskohta moodustava kinnistu kohta. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

Planeeritud sissesõitude nähtavuskolmnurgad on kantud joonisele: Tehnovõrgud ja liiklus.

Servituudi vajadus

Servituudid seatakse tehnovõrkude rajamise, hilisema hoolduse ja ligipääsu tagamiseks.

1. krundile pos 2 juurdepääsuks määrata piirnevale kinnistule Tammiku tee 15 (kü nr: 65301:003:0089) teeservituut moodustatava krundi (pos 2) valdaja kasuks;
2. Tammiku tee 15 (kü nr: 65301:003:0089) planeeritavate tehnovõrkude (vesi, kanalisatsioon, elekter) servituudid planeeritavate tehnovõrkude kujade ulatuses võrgu valdaja kasuks;
3. Väljaku tänav L1 (kü nr: 65301:001:3433) planeeritava elektrikaabli kuja ning vee- ja kanalisatsioonitoru kuja ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks;
4. Tammiku tee 13 a (kü nr: 65301:001:4037) planeeritavate tehnovõrkude (vesi, kanalisatsioon, elekter) planeeritavate tehnovõrkude kujade kinnistule jäävas ulatuses seada servituut võrgu valdaja kasuks;
5. Tammiku tee (kü nr: 65301:003:1146) planeeritava elektrikaabli kuja kinnistule jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks.

Servituutide vajalikud ulatused on kantud planeeringu põhijoonisele ja joonisele: Tehnovõrgud ja liiklus.

Kinnistute omanikega sõlmida kokkulepped servituutide seadmiseks.

Vesi ja kanalisatsioon

Projekteerimise aluseks võtta Rae valla asulate ÜVK arengukava 2017-2028 ning seal toodud torustikele ja pumplatele antud parameetrid ja ühendused teiste süsteemidega, piirkonnas kehtivad ja algatatud detailplaneeringud ning AS ELVESO tehnilised tingimused nr VK-TT 195.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon projekteerida ja ehitada vastavalt ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele, tee kinnistule, kuid mitte sõidutee ega kergliiklustee alla. Ristumisel tee maa-aladega planeerida ÜVK torustikud hülssstorudes.

Veevarustus

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kokku kuni 0,8 m³/d, 24,0 m³/kuus järgmistel tingimustel:

1. olemasoleva hoone varustamine ühisveevärgiga on võimalik alates piirkonnast ÜPVK-1 (AS ELVESO tehnilised tingimused nr VK-TT 195, Lisa 1);
2. planeeritava hoone varustamine ühisveevärgiga on võimalik alates piirkonnast ÜPVK-2 (AS ELVESO tehnilised tingimused nr VK-TT 195, Lisa 1);

3. detailplaneeringu alale, planeeritava hoone tarvis, projekteerida liitumispunkt (kummikiilsiber) 1m kinnistu piirist üldkasutatavale tee maale;
4. vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar;
5. Aruküla tee 19 Pos 2 kinnistu liitumispunkt on planeeritud Väljaku tänav L1 kinnistule (avalikult kasutatavale tee-maale, tähistus joonisel ÜPVK 2);
6. kuna planeeritud liitumispunkti ja hooneni (eeldatava veemõõdusõlme asukohani) on rohkem kui 50 m, on planeeritud haljasalale veemõõdukaev.

Olemasolev hoone pos 1 on ühisveevärgiga liitunud.

Tuletõrjevesi

AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist tule kustutuseks vett kuni 10 l/s. Planeeringualale lähima hüdrandi asukoht on kantud joonisele: Hüdrandi asukoha skeem. Planeeringuala jääb EVS 812–6 Ehitiste tuleohutus. Osa 6 Tuletõrje veevarustus kohaselt nõutud 100m kaugusele nimetatud hüdrandist.

Aruküla tee 19 kinnistu olemasolevad hooned (pos 1) jäävad Jüri-Vaida kõrvalmaantee nr 11114 (Aruküla tee) ääres asuva tuletõrjevee hüdrandi teeninduspiirkonda. Uued planeeritavad hooned aga Tammiku tee ja Väljaku tn nurgal asuva hüdrandi teeninduspiirkonda. Lisaks jäävad uued planeeritavad hooned Tammiku tee 2 kortermaja ees asuva hüdrandi teeninduspiirkonna piirile.

Hüdrandid ja nende teeninduspiirkonnad 100m raadiuses on kantud joonisele: Hüdrantide teeninduspiirkondade skeem.

Reovesi

AS ELVESO on nõus võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kokku kuni 0,8 m³/d, 24,0 m³/kuus järgmistel tingimustel:

1. olemasoleva hoone varustamine ühisveevärgiga on võimalik alates piirkonnast ÜPVK-1 (AS ELVESO tehnilised tingimused nr VK-TT 195, Lisa 1);
2. planeeritava hoone varustamine ühisveevärgiga on võimalik alates piirkonnast ÜPVK-2 (AS ELVESO tehnilised tingimused nr VK-TT 195, Lisa 1);
3. detailplaneeringu alale, planeeritava hoone tarvis, projekteerida liitumispunkt (kummikiilsiber) 1m kinnistu piirist üldkasutatavale tee maale.

Olemasolev hoone pos 1 on ühiskanalisatsiooniga liitunud.

Elekter

Pos 1 krundile jääv elamu on juba elektriga liitunud. Tarbimismahte kavas suurendada ei ole.

Planeeritava elamukrundi pos 2 elektriga liitumine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 305242.

Pos 2 elektrivarustus 3x20A näha ette projekteeritavast liitumiskilbist, toitaga 0,4 kV kaabliilt, toitega olemasolevalt 0,4 kV õhuliini mastilt Tammiku tee 9 kinnistul.

Planeeringuga on määratud projekteeritava 0,4 kV kaabli trass alates toitepunktist ja liitumiskilbi asukoht kinnistu piiril tee ääres (joonis: Tehnovõrgud ja liiklus).

Planeeringuga on näidatud projekteeritava elektriliini paiknemine teiste kommunikatsioonide suhtes tee joonise lõikele (joonis: Planeeritavate teede tüüpristlõiked).

Planeeringu põhijoonisele on kantud projekteeritavate tehnorajatiste servituut võrgu valdaja kasuks.

Elektri maakaabli ristumisel tee maa-aladega paigaldada torustikud hülssstorudes ja rajamine teostada kinnisel meetodil.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

Telekommunikatsioon

Telekommunikatsioon lahendada kaablivabalt vastavalt võrguvaldaja tingimustele.

Küte

Olemasolevas hoones (pos 1) on kasutusel ahiküte ja õhk-soojuspump. Olemasolevasse hoonesse lisakütet ei kavandata.

Kuna Aruküla tee 19 olemasolev kinnistu jääb moodustavast kinnistust eraldiseisvaks kinnistuks, siis seal kehtib Rae Vallavolikogu määruses nr 100 (19.03.2013 a.) toodud erandite loetelu, mis lubab kaugküttepiirkonnas kasutada muid kütteviise kui kaugküte. Seda erandit lubavad määruse punktid:

3.3.2. ühel kinnistul paiknevad ehitised, mille summaarne soojuskoormus planeeritava kaugkütte soojustrassi jooksva meetri kohta on väiksem kui 0,3 kW;

3.3.3. ühel kinnistul paiknevad ehitised, mille summaarne projekteeritud maksimaalne soojuskoormus on alla 40 kW.

Olemasoleva kinnistu puhul kehtib täiendavalt ka Kaugkütteseaduse §5 (3) sõnastus: Isikud, kes kaugküttepiirkonna määramise ajal ei kasuta kaugkütet, ei ole kohustatud liituma võrguga.

Rae valla kaugküttepiirkonnad määrati esmakordselt Rae Vallavolikogu 14.12.2004 määrusega nr 52.

Aruküla tee 19 baasil moodustatavale uuel kinnistul (pos 2), mis asub Jüri aleviku kaugküttepiirkonnas, ei ole kohustust liituda AS ELVESO kaugküttevõrguga.

Planeeritava ühepereelamu orienteeruv soojuskoormus 25 kW läheb Rae Vallavolikogu määrus nr 100 (19.03.2013 a.) toodud erandite alla, mis lubab kaugküttepiirkonnas kasutada muid kütteviise kui kaugküte. Seda erandit lubavad määruse punktid:

3.3.2. ühel kinnistul paiknevad ehitised, mille summaarne soojuskoormus planeeritava kaugkütte soojustrassi jooksva meetri kohta on väiksem kui 0,3 kW;

3.3.3. ühel kinnistul paiknevad ehitised, mille summaarne projekteeritud maksimaalne soojuskoormus on alla 40 kW.

Lühim võimalik ühenduskoht olemasoleva soojusvõrgu torustikuga (enne Tammiku tee 2 kinnistu piiri) oleks kavandatavast hoonest ca 150 m kaugusel, mis teeks soojatorustiku maksimaalseks koormuseks ca 0,17 kW/jm.

Seoses eelnevaga tuleb lahendada Aruküla tee 19 baasil moodustatavale uuel kinnistul (pos 2) rajatavate uute hoonete küte lokaalselt. Soovitavalt kavandada keskkonnasäästlik küte (maaküte, soojuspump). Lisakütteks võib rajada puuküttega küttekolde.

Küttesüsteemid projekteerida vastavalt kehtivale seadusandlusele hoone projekti koosseisus.

Insolatsioon

Hooned projekteerida ja rajada nii, et eluruumides oleks tagatud katkematu insolatsioon vähemalt 2,5 tunni pikkuselt ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale standardile EVS 894:2008+A2:2015.

Tuleohutus

Tuleohutus nõuete seadmisel on lähtutud 05.05.2010 vastu võetud Tuleohutuse seadusest.

Ahju, kamina või pliidi kütmise nõuded

Tuleohu vältimiseks tuleb tagada kogu kütmise aja jooksul ning vahetult pärast kütmise lõpetamist selle kontroll. Keelatud on ahju, kamina või pliidi koldes süüdata tuld põlevvedeliku abil. Kütus või põlevmaterjal tuleb ahju, kamina või pliidi kasutamisel paigutada neist ohutusse kaugusesse.

Põlevmaterjali ladustamise nõuded

Põlevmaterjali ei tohi hoida ehitises, selle all või vahetus läheduses selliselt, et see põhjustaks tuleohu või raskendaks päästetööd.

Jäätmete hoiukoht peab paiknema põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitisest või mis tahes tulepüsivusega ehitise välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast ohutusse kauguses.

Põlevmaterjali peab piiratud või tähistatud kinnisasjal, ehitises või ruumis paigutama vastavalt ohtlike ainete hoidmise ühtesobivusele.

Põlevmaterjali ladustamine või mootorsõiduki või muude sõidukite parkimine ehitiste vahelise tuleohutuskaja alal ei tohi ehitistele tekitada täiendavat tuleohtu ega takistada päästetööd.

Küttekoldevälise tule tegemise nõuded

Küttekoldevälise tule tegemise ja grillimise koha ümbrus peab olema puhastatud selliselt, et oleks takistatud tule levik.

Küttekoldevälise tule tegemisel ja grillimisel tuleb arvestada ümbruse ja ilmastikutingimuste mõju tuletegemise ohutusele.

Küttekoldevälise tule tegemise juures peab olema piisaval hulgal esmaseid tulekustutusvahendeid või muid tule kustutamiseks kasutatavaid vahendeid, arvestades ohustatud ehitisi või looduskeskkonda.

Lökke tegemisel ja grilliseadme kasutamisel tuleb tagada pidev järelevalve. Pärast lõkke tegemist või grilliseadme kasutamist tuleb põlemisjäätmeid lasta täielikult ära põleda, summutada või kustutada need veega.

Küttekoldevälise tule tegemise ja grillimise kohale esitatavad nõuded kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega.

Tuleohutuspaigaldis

Elamu või korteri omanik peab elamu või korteri vähemalt ühe ruumi varustama autonoomse tulekahjusignalisatsioonanduriga.

Kui ehitiste vaheline tuleohutuskaja on alla 4m (nii olemasolevate, kui kavandatavate hoonete puhul) tuleb tagada tule levimise tõkestamine ehituslike nõuetega.

Hooned tuleb projekteerida vastavalt siseministri 30.03.2017 määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub 100m kaugusel hoonetest.

Tagada võimalus paakautode ligipääsuks.

Kuritegevuse ennetamine

EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine ja CPTED käsiraamat politseinikele.

Kuritegevuse ennetamiseks rakendada järgmiseid meetmeid:

- liituda naabrivalve süsteemiga;
- tagada uste ja akende lukustamisvõimalus;
- hoida ala hooldatuna;
- paigaldada liikumisanduri ja turvaautomaatikaga välisvalgustus;
- elamukrundid piirata piirdeaedadega;
- kõrghaljastus on soovitatav kujundada nii, et lehtpuude võra algaks 2,5 m kõrgusel maapinnast;
- põõsad on soovitatav kujundada kuni 2,5 m kõrguseks;
- kujundada selge ja piiritletud juurdepääs hoonele;
- võimalusel kasutada hoone lähedastel aladel (akende all) dekoratiivkruusast pinnakatet.

Haljastus ja heakord

Väärtuslik kõrghaljastus säilitada.

Krundi iga 300 m² kohta on ette nähtud üks puu, mille täiskasvanud kõrgus on minimaalselt 6 m.

Läbiva tee 11303 Jüri-Aruküla tee äärde rajada puuderivi. Soovitatav valida hariliku viirpuu või karvase viirpuu liikide ja sortide hulgast. Puude soovituslikud parameetrid: kõrgus 6-8 m, võra läbimõõt kuni 6 m.

Moodustaval krundil (pos 2) on kavandatud ühe puu likvideerimine. Likvideeritava puu asemele näha ette asendusistikud omal krundil. Kui omale krundile ei ole võimalik asendusistikuid ette näha, siis tuleb asendusistikute liik, sort, hulk ja asukoht kooskõlastada Rae Vallavalitsusega.

Uushaljastuse rajamisel lähtuda järgmistest nõuetest:

- valida Eesti kliimasse sobivad liigid ja sordid;
 - taimeliikide ja sortide valimisel lähtuda nende täiskasvanud maksimaalsest suurusest;
 - taimede valimisel lähtuda kvaliteedinõuetest, taime juure ja maapealse osa suurus peab olema omavahel proportsioonis, taim peab olema terve ja oma liigile ja sordile omaste tunnustega;
 - puittaimel ei tohi olla keerdjuurt ega tüvekahjustusi;
 - tagada taimedele vajalik kasvupinnase maht;
 - tagada taimedele vajalik kastmisvee hulk;
 - tagada taime kasvuks vajalik ruumi ja valguse vajadus ning pinnase sobivus;
 - istutuste rajamisel trasside või sillutatud pinnase lähedusse näidata projekti joonisel istutusala läbilõige ja vajalikud meetmed;
- projektis kirjeldada taimede toestamise ja istutusjärgse hooldamise meetmed;

- soovitatavalt projekteerida vähese hooldusvajadusega mitmerindelised istutusalad, mille liikide valikul lähtuda loodusliku mitmekesisuse säilitamise põhimõtetest.

Olemasolevad puud kaitsta ehitustööde ajaks. Ehitustööde käigus rikutud pinnas ja muru taastada.

Näha ette lume ladustamise alad nii, et puittaimed ei kahjustata.

Jäätmemajandus

Olmeprügi kogumine näha ette omal krundil. Kinnistute väravate lähedusse paigaldada sorteeritud jäätmete konteinerid, tugevdatud alusel. Jäätmekäitlus lahendada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

Kui konteiner asub naaberkinnistu piirile lähemal kui 3 m on vajalik naabri kooskõlastus. Konteineri soovituslik asukoht on näidatud põhijoonisel.

Ehitusperioodil tekkivad jäätmed koguda materjalide liikide kaupa: mitteohtlikud, ohtlikud ja taaskasutatavad. Jäätmekäitluse korraldab ja selle eest vastutab ehituse peatöövõtja. Ehitusjäätmed koguda sorteeritult ja vedada ära ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

Avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused

1. Põhjavee kaitse tagatakse ÜVK põhiste vee ja kanalisatsioonilahenduste kasutamisega, ei kaevata uusi puurkaeve, ega käidelda reovett lokaalselt. Põhjavee kaitsmise tagamise meetmed on toodud peatükis „Põhjavee kaitse“;
2. Avariolukordade vältimiseks ehitusperioodil peab töövõtja järgima ohutuseeskirju, et vältida võimalikke avariolukordi. Töövõtja vastutab keskkonnakaitseliste nõuete tagamise eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal;
3. Ehitamise perioodil tuleb tagada liikluse ohutus, vajadusel paigaldada ajutised liikluskorraldusvahendid;
4. Tehnovõrkude avarii korral võtta ühendust tehnovõrgu valdajaga;
5. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud tuleohutuspäigaldisega. Tuleohu vältimise meetmed on toodud peatükis „Tuleohutus“;
6. Tagada müranormtasemed, vastavad meetmed on toodud peatükis „Müra“;
7. Tagada radooniohutus, vastavad meetmed on toodud peatükis „Radoon“;
8. Tagada jäätmekäitluse nõuded, mis on toodud peatükis „Jäätmemajandus“;
9. Detailplaneeringuga planeeritavatest tegevustest lähtudes ei ole ette näha keskkonnalubade ega välisõhu saasteloa taotlemise vajadust;
10. Kuritegevuse ennetamiseks vajalikud meetmed on kirjeldatud peatükis „Kuritegevuse ennetamine“;

Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu ellu viimiseks vajalikud kokkulepped

Planeeringu ellu viimiseks on vajalik:

1. moodustada uued kinnistud;
2. seada vajalikud servituudid;
3. taotleda taristu (elekter, teed, ühised vee- ja kanalisatsiooni trassid, sademevee drenaaz jne) tehnilised tingimused ja koostada vajalikud projektid;
4. kooskõlastatud tehnovõrkude projektide alusel taotleda ehitusload;
5. ehitada välja taristu;
6. taotleda valminud objektidele kasutusload;
7. koostada hoonete ja haljastuse projektid, taotleda ehitusload ning ehitada eelnimetatud dokumentidest lähtuvalt hooned ja rajada haljastus;
8. taotleda valminud hoonetele kasutusload vastavalt kehtivale Ehitusseadustikule¹(vastu võetud 11.02.2015).