

JÜRI ALEVIK HUNDI TN 6 DETAILPLANEERING

HUNDI TN 6
JÜRI ALEVIK
RAE VALD
HARJUMAA

TÖÖ NR: 16-2019
STAADIUM: DETAILPLANEERING

TELLIJA: RAE VALD, registrikood 75026106
ESINDAJA: MADIS SARIK
Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjuma
a; telefon: 6056750, e-post: info@rae.ee

HUVITATUD ISIK: RAINER ROHTLA, isikukood 38103170288
Turba põik 2, Pärnamäe küla, Viimsi vald,
Harjumaa; telefon: 5099839,
e-post: rainer.rohtla@mail.ee

KOOSTAS: ERMO PAIS
ARHITEKT: ANDREI PLESKATŠJOV

PROJEKTEERIJAJA: **EP Majaprojekt OÜ**
Registrikood: 12307175, MTR: EEP002936
Järve põik 2c, Assaku alevik, 75301 Rae vald
Tel: +372 52 033 89
ermo@e-majaprojekt.eu, www.e-majaprojekt.eu,

Tallinn, 08.08.2019

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Jüri alevik Hundi tn 6 detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 08.08.2019, Töö nr. 16-2019
Aadress: Hundi tn 6, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa

SISUKORD

Seletuskiri

I Üldosa

1.1. Lähteandmed	4
1.2. Detailplaneeringu üldeesmärgid	4

II Olemasolev olukord

2.1. Asukoht, kontaktala ja asendiplaan	5
2.2. Keskkonnatingimused	5
2.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	6
2.4. Elektrivarustus	6
2.5. Sidevarustus	6
2.6. Soojavarustus	6
2.7. Sademevee ärajuhtimine	6
2.8. Õhu saaste	6
2.9. Müra	6

III Planeerimislahendus

3.1. Asendiplaaniline lahendus	7
3.2. Arhitektuuri nõuded	7
3.3. Haljastus, heakord, keskkonnakaitse	8
3.4. Teed ja liikluskorraldus	11
3.5. Tuleohutusnõuded	11
3.6. Kuritegevuse ennetamine	12
3.7. Planeeringu elluviimise tegevuskava	12

IV Insener-tehniline lahendus

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	13
4.2. Elektrivarustus	13
4.3. Sidevarustus	14
4.4. Soojavarustus	15
4.5. Sademevesi, дренаaz ja vertikaalplaneering	15

V Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringuga

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Jüri alevik Hundi tn 6 detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 08.08.2019, Töö nr. 16-2019
Aadress: Hundi tn 6, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa

VI Joonised

OÜ Geokulgur poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan (töö nr 09-05-19) M 1:500

DP-01	Situatsiooniskeem	
DP-02	Kontaktvööndi skeem	
DP-03	Tugiplaan	M 1:500
DP-04	Põhijoonis	M 1:500
DP-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:50
DP-06	Illustratiivne joonis 3D	

VII Detailplaneeringu koostamise lähteandmed

1. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks
2. Jüri alevik Hundi tn 6 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine 13. august 2019 nr 988
3. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks
4. Detailplaneeringu algatamisest informeerimise dokumendid
5. Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise korraldus koos dokumentidega
6. Ajalehtede väljavõtted
7. Rae valla üldplaneeringu seletuskirja väljavõte
Rae valla üldplaneeringu joonise väljavõte
8. Jüri üldplaneeringu joonise väljavõte
9. Elveso AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 162
Elveso AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste Lisa 1
10. Elveso AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr EL-TT 02/19
Elveso AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste Lisa 1
11. Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 32221645
Telia Eesti AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste Lisa 1
12. Fotod planeeringualast

VIII Kooskõlastused ametkondadega

Kooskõlastuste koondtabel
Kooskõlastatud joonised

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Jüri alevik Hundi tn 6 detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 08.08.2019, Töö nr. 16-2019
Aadress: Hundi tn 6, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa

I ÜLDOSA

1.1. LÄHTEANDMED

Antud planeeringu koostamisel on aluseks võetud:

- Jüri üldplaneering (20.09.2012.a.)
- Rae valla ühisveevärgi ja- kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028.a.
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaaliselt teostavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“.
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Planeeringu koostamisel on kasutatud OÜ Geokulgur poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 09-08-19)
- Jüri alevik Hundi tn 6 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine 13. august 2019 nr 988
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused ja liitumislepingud

Arvestatud on tellija soovidega ning kehtiva seadusandluse ja normidega.

Detailplaneering on koostatud vastavalt planeerimisseaduses sätestatud nõuetele.

1.2. DETAILPLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

- Kruntide ehitusõiguse määramine
- Arhitektuurinõuete seadmine
- Haljastuse ja heakorra lahendamine
- Servituutide vajaduse määramine
- Tehnovõrkude lahendamine
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
- Sademevee äravoolu lahendamine
- Tuleohutusnõuete tagamine

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Jüri alevik Hundi tn 6 detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 08.08.2019, Töö nr. 16-2019
Aadress: Hundi tn 6, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa

II OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, KONTAKTALA JA ASENDIPLAAN

Asukoht

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Jüri alevikus, Hundi tn 6 kinnistul.

Kinnistu andmed:

Hundi tn 6- katastritunnuseks on 65301:003:0428, pindala on 3162 m² ning sihtotstarve on 100% elamumaa.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,4 ha.

Kontaktala

Jüri alevik on Rae valla keskuseks, seda nii administratiivselt kui funktsionaalselt. Jürisse on koondunud teenused ja elanikkond, tegemist on linnalise iseloomuga asulaga. Alevik paikneb logistiliselt soodsal positsioonil ka Tallinna linna suhtes – Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Tallinna ringtee ristumiskohal. Ühtlasi on maanteeühendus soodne ka kaugemate Eesti piirkondadega.

Kinnistu on ümbritsetud elamumaadega. Kirde poole jäävad tootmis ning ärimaad. Edela ja kagu poole jäävad suuremad maatulundusmaad ning puhastusjaam. Planeeritavad kinnistud paiknevad Jüri üldplaneeringu järgi elamumaade alas. Olemasolev ja kavandatav tegevus vastab seega üldplaneeringu põhimõtetele. Planeeringuala paikneb tihedama asustusega piirkonnas. Kontaktalas on enamus elamumaade suurused vahemikus 1200-1500 m². Kontaktalas on hoonete katusekalded 0-50 kraadi (esineb kelp-, viil- ning lamekatust). Uusehitisi on antud piirkonnas vähe. Fassaadimaterjalidena domineerivad krohv, tellis ning puit.

Rebase tänavat mööda lääne poole sõites pääseb Aruküla tee, kust on võimalik pääseda Jüri keskusesse ning Tallinnasse. Lähim alaline bussipeatus asub Ehituse tänaval ca 0,4 km kaugusel. Transport toimub Rebase-, Metsa ning Aruküla teed kaudu. Jüri Gümnaasium asub planeeringualast ca 0,8 km kaugusel. Jüri Konsum asub planeeringualast ca 0,9 km kaugusel. Jüri alevikus on tehnovõrgud enamjaolt väljaehitatud (planeeringualal vahetus läheduses on olemas elekter, side, vesi ja kanalisatsioon). Juurdepääsuteed on asfalteeritud.

Asendiplaan

Juurdepääs kinnistule on tagatud Rebase-, Hundi- ning Metsa tänavalt. Ehitisregistri andmetel on Hundi tn 6 kinnistu hoonestatud (Aiamaja ehitisregistri kood 120524521). Antud hoone lammutatakse (omanik esitab ehitise lammutamise teatise).

2.2. KESKKONNATINGIMUSED

Kinnistud on kaetud puude ja madalhaljastusega. Olemasolev kõrg- ja madalhaljastus tuleb säilitada võimalikukult suures mahus. Täpne kõrg- ja madalhaljastuse säilitamine ning likvideerimine toimub projekteeritavate hoonete ehitusprojektis.

Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürata-
seme mõõtmise meetodid tagada vastavalt sotsiaalministri määrusele nr 42 (Vastu võetud

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Jüri alevik Hundi tn 6 detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 08.08.2019, Töö nr. 16-2019
Aadress: Hundi tn 6, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa
04.03.2002). Kuna planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal, siis üheks oluliseks kaitsmise meetodiks on ÜVK trassidega liitumine (Veeseadus § 24¹ lg 4).

2.3. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustuse- ja kanalisatsiooni liitumispunktid asuvad Hundi ja Metsa tänava ristmikul kinnistu piiri vahetus läheduses.

2.4. ELEKTRIVARUSTUS

Puudub.

2.5. SIDEVARUSTUS

Puudub.

2.6. SOOJAVARUSTUS

Puudub.

2.7. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Sademevesi hajutatakse kinnistu siseselt haljasalal.

2.8. ÕHU SAASTE

Õhusaaste allikateks on liikuvtranspordist ning läheduses asuvate hoonete kütmisest põhjustatud õhu saaste.

2.9. MÜRA

Piirkonna ainsaks märkimisväärseks müraallikaks on liiklusvahenditest põhjustatud müra Metsa-, Hundi- ja Rebase tänaval. Maa-ameti geoportaali Mürakaardi järgi on tegemist madala müratasemega piirkonnaga.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Jüri alevik Hundi tn 6 detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 08.08.2019, Töö nr. 16-2019
Aadress: Hundi tn 6, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa

III PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Käsitlev planeeringuala koosneb kahest krundist:

Krunt 1- Planeeritud sihtotstarve on 100% elamumaa (EE2 kahe korteriga elamu). Krundi suuruseks on 1962 m², millele võib rajada kahe korteriga elamu ja 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku 392 m². Lubatud täisheituse % on 20% krundi pinnast. Ehitusala on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

Krunt 2- Planeeritud sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundi suuruseks on 1200 m², millele võib rajada üksiklamu ja 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku 240 m². Lubatud täisheituse % on 20% krundi pinnast. Ehitusala on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

3.2. ARHITEKTUURI NÕUDED

Krunt 1 ja 2- Hoonete paigutus: perspektiivse üksiklamu ja kahe korteriga elamu ning abihooone asukoht on näidatud joonisel DP-04.

Üksiklamu ja kahe korteriga elamu suurim lubatud kõrgus maapinnast: 8m.

Üksiklamu ja kahe korteriga elamu max. korruselisus on 2.

Abihooone max. korruselisus on 1.

Abihoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 5m.

Abihooone ehitisealune pind max. 40 m²/hoone.

Abihoonete (ka alla 20 m²) ehitamisel väljapoole hoonestusala tuleb kooskõlastada naabriga ning tagada tuleohutus.

Katuseharja suund: risti- või paralleelne kinnistu piiri või teega.

Fassaadimaterjalid: Puitlaudis, betoon, krohv või tellis. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpalgi kasutust.

Lubatud katusekalle: 0-25°. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun ja tumepunane).

Soovituslik sokli kõrgus on 40 cm maapinnast.

Lubatud piirded: puidust lattaed, kividest laotud aed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Maksimaalne piirdeaia kõrgus maapinnast võib olla 1,5m. Väravad ei tohi avaneda tänavamaale. Piirete lahendus peab sobituma olemasolevatega ning kavandatava hoone arhitektuuriga.

Abihooone lahendus peab sobima elamu arhitektuuriga. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Jüri alevik Hundi tn 6 detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 08.08.2019, Töö nr. 16-2019
Aadress: Hundi tn 6, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning arvestada aastaks 2020 kehtima hakkava liginullenergiahoone projekteerimismõõdega. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest ja vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

3.3. HALJASTUS JA HEAKORD, KESKKONNAKAITSE

Haljastus

Kõrghaljastuse planeerimisel lähtuda kõrghaljastuse mürakaitsest ja puhverdavast mõjust. Soovitav on säilitada olemasolev kõrghaljastus krundi sõiduteede pooltes osas. Ehitiste ja kommunikatsioonide projekteerimisel lähtuda olemasolevast kõrghaljastusest ja selle säilitamise vajadusest. Vajadusel puude eemaldamisel arvestada asjaoluga, et metsatingimustes kasvanud puud on kohastunud kasvama grupis, mitte üksikult. See tingib puude mahavõtmise suuremate gruppidega, mitte üksikult. Üksikuna kasvama jäetud puud võivad kergesti tuule käes murduda.

Krunt 1 ja 2 on kaetud puude ja madalhaljastusega. Olemasolev kõrg- ja madalhaljastus tuleb säilitada võimalikult suures mahus. Täpne kõrg- ja madalhaljastuse säilitamine ning likvideerimine toimub projekteeritavate hoonete ehitusprojektis. Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud. Krundi iga 300 m² kohta tuleb istutada vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min. 6m. Enne ehitustegevuse algust on vajalik teostada inventeerimine ehk dendoloogiline hinnang (dendroloogi poolt), selgitamaks välja, mis arv ja mis liiki puud kinnistutel kasvavad ning millised puud tuleb lähtuvalt väärtusklassist säilitada ja millised ning mis arv puid läheb raiumisele. Nimetatud dokumentsioon tuleb siis lisada ehitusloa taotlemisel projekti koosseisu.

Müra

Alus: Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (RTL 2002, 38, 511);

Keskkonnaministri 16.12.2016.a määrus nr 71, Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid

Hoonete omanik või valdaja on kohustatud tagama müranormide täitmise arvestades olemasolevaid ja projekteeritud või projekteeritavaid teid.

Piirkonna ainsaks märkimisväärseks müraallikaks on liiklusvahenditest põhjustatud müra Metsa-, Hundi- ja Rebase tänaval. Maa-ameti geoportaali Mürakaardi järgi on tegemist madala müratasemega keskkonnaga. Soovituslikult paigaldada tee poolsetele kinnistu piiridele tihe hekk.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Jüri alevik Hundi tn 6 detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 08.08.2019, Töö nr. 16-2019
Aadress: Hundi tn 6, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa

Õhu saaste

Õhusaaste allikateks on liikuvtranspordist ning hoonete kütmisest põhjustatud õhu saaste. Soovitav on vältida hoonete kütmisel kivisöe kasutamist. Koha peal seisva auto mootor tuleks välja lülitada.

Jäätmekäitlus

Hoonetele on ette nähtud prügikonteinerid, kuhu paigutatakse sorteeritud prügi liigiti ning mis peavad olema sulguva kaanega. Soovitavalt varjata konteiner haljastuse abil, et see jääks varjatuks nii elanikele kui külastajatele. Prügikonteinerite tühjendamise ja jäätmete äraveo eest vastutab hoone haldaja. Jäätmete käitlemisel juhendada jäätmeseadusest ja Rae vallas kehtivatest vastavatest määrustest. Prügikonteinerid peavad paiknema naaberkindust vähemalt 3m kaugusel, kui naaberkindustu omanikud ei lepi kokku teisiti.

Valgustus

Hooned ja krundisisesed jalgteed on soovitatav varustada öuevalgustitega. Metsa-, Hundi- ja Rebase tänaval on olemasolev tänavavalgustus.

Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Keskkonnohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering Rae valla kontekstis olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Strateegiline valik ala kasutamiseks elamualana on juba tehtud üldplaneeringu koostamise ajal. Algatav detailplaneering võimaldab viia selle varasema strateegilise valiku ellu. Ala on elamuehituseks sobilik, sest alal puuduvad olulised ehituslikud piirangud, väärtuslik kõrghaljastus ja see asub olemasolevate elamute läheduses.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks

Käesoleva planeeringu elluviimisel tuleb täita järgmisi keskkonnatingimusi:

- Ehitustööde ajal tuleb arvestada, et naabruses asuvad elamud. Seetõttu tuleb arvesse võtta öösel kehtivaid rangemaid müranorme ja vältida müra põhjustavaid töid kella 21.00 ja 8.00 vahelisel ajal, mil see häiriks kõige enam naabreid. Nii ehitamise ajal kui ka hoonete projekteerimisel ja kasutamisel kuuluvad arvestamisele müra piirtasemed, mida reguleerib Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*. Samuti tuleb hoonete projekteerimisel rakendada Eesti standard EVS 84-2:2003 „Hoonete heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” nõudeid ning tagada, et siseruumides ei ületata sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 § 6 sätestatud müra normtasemeid.
- Pärast uusehitise valmimist tuleb krunt heakorrastada, rajada kõrg- ja madalhaljastus (hoovimuru, ilutaimed, puud);
- Säätva arengu põhimõtete järgimise ning keskkonnasõbralike lahenduste kasutamise eesmärgil ei ole planeeritud elamute kütmiseks lubatud kivisöekütte kasutamine; rajatavaid hooneid hakatakse kütma pellet-, maa- või elektriküttega, mida

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Jüri alevik Hundi tn 6 detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 08.08.2019, Töö nr. 16-2019
Aadress: Hundi tn 6, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa

- vajadusel kombineeritakse kaminatega ja pliitidega. Alal soovitakse kasutada passiivkütet ja energiatõhusaid ehituslikke konstruktsioone;
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja sõlmida prügi regulaarse äraveo leping (sagedusega vähemalt üks kord kuus) kehvat jäätmeluba omava firma poolt – vastava lepingu olemasolu on hoonele kasutustloa saamise eelduseks;
 - Jäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Rae Vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja organiseerima liigiti kogutud jäätmete (sh ehitusaegsete ehitusjäätmete) viimise selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidest (sh ohtlike jäätmete kogumispunkti). Ohtlikud jäätmed ja ehitusjäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Jäätmeseadust ning Rae valla heakorra- ja jäätmehoolduseeskirja järgides on tagatud keskkonnanäringute mitteesinemine planeeritaval maa-alal;
 - Kui on vaja rajada kraave, tuleb need rajada nii, et need kaitseks naabreid üle piiri valguva sademevee eest. Kraave tuleb edaspidi perioodiliselt puhastada. Kraavipervede korrashoiu eest oma krundil ja sellega piirneval alal vastutav krundi omanik. Kraave on keelatud rajada, sulgeda või panna torusse ilma Rae Vallavalitsuse kirjaliku loata;
 - Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas ($50-150 \text{ kBq/m}^3$). Tagada hoone vundamendi tuulutus nii, et radoon ei pääseks siseruumidesse. Samuti tuleb kasutada põrandaaluse ehituskile asemel radoonitõket. Täpsem radoonikaitse lahendus anda eramu ehitustloa projektis. Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid ning tagatakse radooni sisaldus siseõhus ei ületa 200 Bq/m^3 .
 - Kõigi eeltoodud keskkonnanäringimuste ja planeeringuga kehtestatavate nõuete täitmisel käesoleva detailplaneeringu elluviimine eeldatavalt olulist mõju kaasa ei too. Siiski muudab ala arendamine piirkonna üldilmet ja loob naabruses elavatele elanikele teistsuguse keskkonna. Vältimaks ebameeldivusi naabritele tuleb ala arendamise alustamisest, ja müra tekitavatest ehitustöödest naaberkruntidel olevate elamute läheduses naabreid teavitada.

Võimalikud avariiohtlikud korrad ja nende vältimise meetmed

Avariiohtlikku olukorda on võimalik vältida vaadeldava ala korrashoiuga ja planeeringus kavandatud tegevuse elluviimisega:

- teede planeeringujärgne ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid, mille rakendamisel on territooriumi eri osadele juurdepääs tagatud;
- lahendatud on tuletõrjeveevarustus - planeeringual on olemasolev hüdrant, mille kaugus planeeringualast on ca 10 m.
- liiklusohutuse tagavad väljaehitatud juurdepääsuteed
- normatiivsete parkimiskohtade väljaehitamine

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Jüri alevik Hundi tn 6 detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 08.08.2019, Töö nr. 16-2019
Aadress: Hundi tn 6, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa

- radooniriski ennetamine. Kasutusele võetavad meetmed peavad olema nii tehniliselt kui majanduslikult teostatavad.
- vältida tuleb võimalikke ehitusaegseid avariiohlikke olukordi:
- arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike san-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele).
- Mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puistaineid (nt. saepuru jm.), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika.
- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis omakorda võib põhjustada täiendavaid sotsiaalseid konflikte, so. ohustada naaberladel elavate inimeste heaolu (müra), vara jm.
- oluline osa on järelvalvel ja koostööl erinevate osapoolte vahel.

3.4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Rebase tänavat mööda lääne poole sõites pääseb Aruküla tee, kust on võimalik pääseda Jüri keskusesse ning Tallinnasse. Lähim alaline bussipeatus asub Ehituse tänaval ca 0,4 km kaugusel. Transport toimub Rebase-, Metsa ning Aruküla tee kaudu. Jüri Gümnaasium asub planeeringualast ca 0,8 km kaugusel. Jüri Konsum asub planeeringualast ca 0,9 km kaugusel. Jüri alevikus on tehnovõrgud enamjaolt väljaehitatud (planeeringualal vahetus läheduses on olemas elekter, side, vesi ja kanalisatsioon). Juurdepääsuteed on asfalteeritud.

Parkimine toimub omal krundil ning ette on nähtud 2 parkimiskohta ühe elamuühiku kohta.

Kinnistute parkimisala kaetakse kivilisillutisega.

3.5. TULEOHUTUSNÕUDED

Alus

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus.

Nõuded ehitusprojektile, Majandus- ja taristuministri määrus nr 97

Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele (vastu võetud 30.03.2017 nr 17).

EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

EVS 812-6:2012+A1+A2 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus.

Planeeringuala

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on tuldkartev e. TP-3. Hoonestusala kõige väiksem vahemaa peab olema 8m.

Hooneväliseks tulekustutuseks vajalik kustutusvesi saadakse olemasolevast maapealsest hüdrandist (asukohta vt. jooniselt DP-01). Hüdrandi kaugus planeeringualast on ca 10 m.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Jüri alevik Hundi tn 6 detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 08.08.2019, Töö nr. 16-2019
Aadress: Hundi tn 6, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa

Vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1+A2 peab tuletõrje veevõtukohtade (hüdrantide) vahemaa olema maksimaalselt 200 m arvestusega, et kõik hooned ja rajatised ei tohi jääda kaugemale kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohest; kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib vahemaa olla kuni 150 m. Täiendavate tuletõrjeveemahutite vajadus määratakse kooskõlas Põhja-Eesti päästkeskusega konkreetsete ehitusprojektidega. Tuleohutusabinõude projekteerimisel võtta aluseks kehtivad projekteerimisnormid.

3.6. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi rajatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

- *Autode parkimine hoonete ees tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.
- *Tagumiste juurdepääsude, samuti umbsoppide vältimine krundi kujunduses vähendab sissemurdmiste riski.
- *Turvauste ja -suluste kasutamine vähendab sissemurdmiste riski.
- *Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.
- *Läbipääsu tõkestamine piirete rajamise näol vähendab soovimatute isikute viibimist krundil. Piirdeaed annab ka võimaluse valvekoera pidamiseks aia sees.
- *Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.
- *Atraktiivne kujundus, materjal ja värvid vähendavad kuriteohirmu ja vandalismiaktide ning grafiti ohtu,
- *Korrashoid vähendab kuriteohirmu.
- *Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Väga tõhus on toimiv naabrivalve.

3.7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- kruntide moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude ja rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ja muude rajatiste ehitamiseks;
- moodustatud kruntidele hoonete ehituslubade ja kasutuslubade väljastamine

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Jüri alevik Hundi tn 6 detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 08.08.2019, Töö nr. 16-2019
Aadress: Hundi tn 6, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa

IV INSENER-TEHNILINE LAHENDUS

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Hooneväliseks tulekustutuseks vajalik kustutusvesi saadakse olemasolevast maapealsest hüdrandist (asukohta vt. jooniselt DP-01). Hüdrandi kaugus planeeringualast on ca 10 m. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1+A2 peab tuletõrje veevõtukohtade (hüdrantide) vahemaa olema maksimaalselt 200 m arvestusega, et kõik hooned ja rajatised ei tohi jääda kaugemale kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohest; kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib vahemaa olla kuni 150 m. Täiendavate tuletõrjeveemahutite vajadus määratakse kooskõlas Põhja-Eesti päästkeskusega konkreetsete ehitusprojektidega. Tuleohutusabinõude projekteerimisel võtta aluseks kehtivad projekteerimisnormid. AS Elveso tagab hüdrandist vett 10 l/s.

Detailplaneeringu alale lubatud veevarustuse ja reovee ärajuhtimise mahud on võimalik tagada peale Rae valla ÜVK arengukavaga planeeritud rajatiste ehitamist.

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

Krunt 1

Veevarustuse- ja kanalisatsiooni liitumispunktid asuvad Hundi ja Metsa tänava ristmikul kinnistu piiri vahetus läheduses. Üldtrassidega liitumine on kohustuslik ning veevarustus ja isevoolne kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Elveso AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Servituudi kehtestamise vajadus olemasolevatele ja planeeritavatele torustikele on näidatud joonisel DP-05. Servituudi laius on 2m mõlemale poole trassi. Liitumispunktis on veevarustuse maakraan (kummikiilsiber) ning reoveekanalisatsiooni vaatluskaev. Tsentraalse vee ja kanalisatsiooni tarbimiseks tuleb sõlmida liitumisleping Elveso AS-ga. Olmereovee- ja majapidamisjoogivee vooluhulk ühel majapidamisel on 0,40 m³/d.

Krunt 2

Üldtrassidega liitumine on kohustuslik ning veevarustus ja isevoolne kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Elveso AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Servituudi kehtestamise vajadus olemasolevatele ja planeeritavatele torustikele on näidatud joonisel DP-05. Servituudi laius on 2m mõlemale poole trassi. Liitumispunktid on planeeritud kinnistu piirist 1m kaugusele. Liitumispunkti paigaldatakse veevarustuse maakraan (kummikiilsiber) ning reoveekanalisatsiooni vaatluskaev. Tsentraalse vee ja kanalisatsiooni tarbimiseks tuleb sõlmida liitumisleping Elveso AS-ga. Olmereovee- ja majapidamisjoogivee vooluhulk on 0,40 m³/d.

4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendada vastavalt Elveso AS poolt väljastatud elektri tehnilistele tingimustele. Servituudi kehtestamise vajadust olemasolevatele ja planeeritavatele kaablitele vt. jooniselt DP-05. Võrguettevõttele kuuluvast liitumis-mõõtekeskusest kuni

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Jüri alevik Hundi tn 6 detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 08.08.2019, Töö nr. 16-2019

Aadress: Hundi tn 6, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa

hoone sisestus-peajaotuskeskuse ni paigaldada uus 0,4 kV alumiiniumsoontega (Al) maakaabelliin AXPk 4G25. Planeeritud maakaabelliin paigaldada 0,3 m liivapadjas, kõnnitee ja haljasala osas vähemalt 0,7 m sügavusele pinnasesse ning sõiduteede ja platsidega ristumisel vähemalt 1,0 m sügavusele. Kaitseks mehhaaniliste vigastuste eest paigaldatakse kaabel kogu ulatuses kollase kestaga Ø 50 mm PEH kaablikaitsetorus. Sõiduteede, platside ning tehnokommunikatsioonidega ristumisel peab kaablikaitsetoru olema vähemalt 750N survetugevusega (A tugevusklassiga), muudes kohtades võib kaablikaitsetoru olla ka 450N survetugevusega (B tugevusklassiga). Kaablitrassi paigaldamisel arvestada tehnovõrgu koondplaani antud sidumismõõte ja normdokumentides toodud minimaalselt lubatavaid vahekaugusi teiste kommunikatsioonidega. Kaabelliini kohale, 0,3 m kõrgusele asetada kollane hoiatuslint. Ülejäänud kraav täita pinnasega, mis ei sisalda ehitusprahti ega suuri kive.

Krunt 1

Olemasoleva Hundi 7 tänavavalgustuse liitumiskilbi kõrvale on planeeritud HETR tüüpi kahekohaline liitumiskilp ja jaotuskilp ning 0,4 kV kaabelliinid Hundi 6 (Kahe korteriga elamu) elektrienergiaga varustamiseks. Liitumispunktid asuvad projekteeritavate kaablite liitumiskilbi poolsetel otstel. Kaugloetavad arvestid ja liitumis- ning jaotuskilbid paigaldab AS ELVESO. Peakaitse suuruseks on planeeritud 3x25A majapidamine.

Krunt 2

Olemasolevast Rebase 19 JK liitumispunktist on planeeritud 0,4 kV kaabelliin Hundi 6 (eramaja) liitumiskilbini. Liitumispunkt asub projekteeritava kaabli liitumiskilbi poolsetel otstel. Kaugloetavad arvestid ja liitumis- ning jaotuskilbid paigaldab AS ELVESO. Peakaitse suuruseks on planeeritud 3x25A.

4.3. SIDEVARUSTUS

Krundil 1 ja 2 sidevarustus lahendada vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele (vt. lähteandmed). Olemasolevad ja planeeritavad sidekaablid on näidatud joonisel DP-05. Võrguettevõttele kuuluvast liitumiskeskusest kuni hoone sisestus-peajaotuskeskuse ni paigaldada uus maakaabelliin VMOHBU 3x2x0,5. Planeeritud maakaabelliin paigaldada 0,3 m liivapadjas, kõnnitee ja haljasala osas vähemalt 0,7 m sügavusele pinnasesse ning sõiduteede ja platsidega ristumisel vähemalt 1,0 m sügavusele. Kaitseks mehhaaniliste vigastuste eest paigaldatakse kaabel kogu ulatuses kollase kestaga Ø 50 mm PEH kaablikaitsetorus. Sõiduteede, platside ning tehnokommunikatsioonidega ristumisel peab kaablikaitsetoru olema vähemalt 750N survetugevusega (A tugevusklassiga), muudes kohtades võib kaablikaitsetoru olla ka 450N survetugevusega (B tugevusklassiga). Kaablitrassi paigaldamisel arvestada tehnovõrgu koondplaani antud sidumismõõte ja normdokumentides toodud minimaalselt lubatavaid vahekaugusi teiste kommunikatsioonidega. Kaabelliini kohale, 0,3 m kõrgusele asetada kollane hoiatuslint. Ülejäänud kraav täita pinnasega, mis ei sisalda ehitusprahti ega suuri kive.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Jüri alevik Hundi tn 6 detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 08.08.2019, Töö nr. 16-2019

Aadress: Hundi tn 6, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa

Enne ehitustööde alustamist teostada vajadusel Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

4.4. SOOJAVARUSTUS

Hoonete soojavarustus lahendada energiasääsliku lokaalküttena. Arvestada planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega, 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“.

4.5. SADEMEVESI, DRENAAZ JA VERTIKAALPLANEERING

Kruntide sademevesi immutatakse pinnasesse omal kinnistul. Sademevee juhtimine naaber-kinnistule ja kanalisatsioonitorustikku on keelatud. Sademevee jaoks kraavide rajamisse vajadus puudub.

Vertikaalplaneeringu lahendust vt jooniselt DP-04.

Sademevee hetkkoormused:

Kaetud ja sillutatud pinnal on sademevee hetkkoormus $Q_{sk1}=0,008 \text{ l/s m}^2$ kohta.

Haljasalal on sademevee hetkkoormus $Q_{sk2}=0,005 \text{ l/s m}^2$ kohta.

Krundi 1 sademevee koormus kokku: $Q_{sk1}= 5 \text{ l/s}$, $Q_{sk2}= 7 \text{ l/s}$

Krundi 2 sademevee koormus kokku: $Q_{sk1}= 2 \text{ l/s}$, $Q_{sk2}= 5 \text{ l/s}$

Projekti koostamisel osalesid:

Koostas: Ermo Pais

Arhitekt: Andrei Pleskatšjov