

Tellijad: Karita Oja

TÖÖ NR 03-22

***JÜRI ALEVIK ARUKÜLA TEE 41 MAAÜKSUSE
JA LÄHIALA DETAILPLANEERING
HARJUMAA RAE VALD***

DETAILPLANEERINGU ESKIIS

MiHo OÜ

Kontakt: Kristina Sepp

Pae 25-33

Tallinn

reg.kood 11344754

gsm +372 56642338

e-mail: kristina@miho.ee

DETAILPALNERINGU SISUKORD

1. MENETLUSDOKUMENDID

2. SELETUSKIRI

3. LISAD

4. JOONISED

5. KOOSKÕLASTUSED

1. MENETLUSDOKUMENDID

- 2022.02.28 _Algamise taotlus

2. SELETUSKIRI

SISSEJUHATUS

- Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 2.1. Planeeritava ala asukoht
- 2.2. Reljeef
- 2.3. Olemasolevad tehnovõrgud
- 2.4. Olemasolevad hooned ja maakasutus
- 2.5. Haljastus
- 2.6. Teed
- 2.7. Kehtivad piirangud
- 2.8. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

3. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

- 3.1. Kruntide jaotamine
- 3.2. Kruntide ehitusõigus
- 3.3. Tee maa-ala ja liikluskorraldus
- 3.4. Vertikaalplaneering
- 3.5. Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus
 - 3.5.1. Veevarustus
 - 3.5.2. Tuletõrjevee varustus
 - 3.5.3. Olmekanaliseatsioon
 - 3.5.4. Sadevee kanalisatsioon
 - 3.5.5. Elektrivarustus
 - 3.5.6. Küte
 - 3.5.7. Side

SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Detailplaneeringu koostamisel on kaustatud OÜ AderGeo (reg.nr. EEG000465) poolt 10.12.2021 koostatud topo-geodeetilist alusplaani, töö nr M161221.

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Rae vallas Jüri alevikus Aruküla tee 41 (katastritunnus 65301:003:2670) maaüksusel olemasolevate hoonete lammutamine ja ehitusõiguse ning hoonestustingimuste määramine uue üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu ala hõlmab Rae vallas Jüri alevikus:

- *Aruküla tee 41 kinnistut, pindala 1211 m², katastritunnus 65301:003:2670, sihtotstarve elamumaa 100%;*

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- Ehitusõiguse määramine üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks. Olemasolevad hooned maaüksusel lammutatakse.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala paikneb Jüri alevikus 11303 Jüri-Aruküla tee, Ehituse tänava ja Pargi tänava vahelisel alal u 1,8 km kaugusel 11 Tallinn ringtee ja 11303 Jüri-Aruküla tee ristumiskohast mööda Jüri-Aruküla teed kirdes. Juurdepääs maaüksusele on 11303 Jüri-Aruküla teelt.

Planeeritav ala piirneb põhjast 11303 Jüri-Aruküla tee (katastritunnus 65301:003:0260) transpordimaaga, idast Aruküla tee 43 (katastritunnus 65301:003:0624) elamumaaga, kagust Ehituse tn 5a (katastritunnus 65301:001:5518) sihtotstarbeta maaga, lõunast Ehituse tn 5 (katastritunnus 65301:003:0770) üldkasutatava maaga ning läänest Aruküla tee 39 (katastritunnus 65301:003:0016) elamumaaga.

Planeeritava ala suuruseks on 1211 m² ehk 0,12 ha.

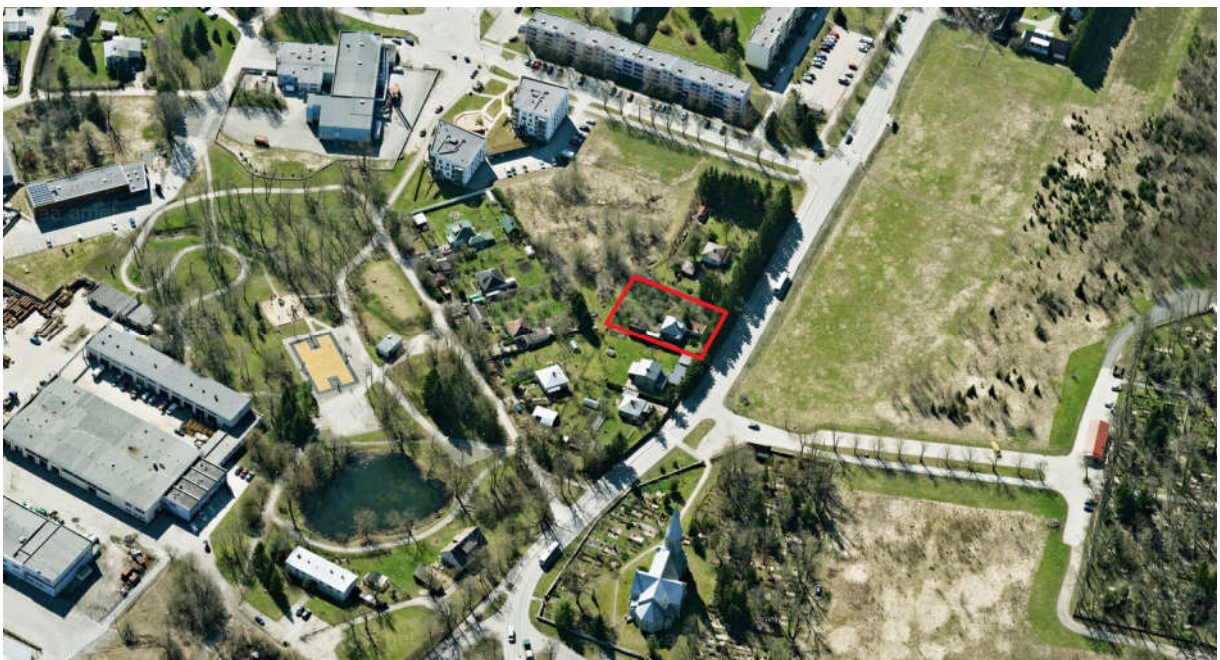
Lähiümbruses on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Vaskjala küla Väljataga kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 30.06.2015 korraldus nr 962. Detailplaneeringu eesmärk on Jüri kalmistu laiendus, muudetakse kinnistu sihtotstarve sotsiaalmaak, määratakse ehitus- ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.
- Jüri alevikus Aruküla tee 59A tootmispiirkonna detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavalitsus 13.07.2004 korraldusega nr 1044. Detailplaneeringu eesmärgiks on kavandada alale 13 eraldi krunti, neist 7 on tootmismaa, 2 ärimaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega, 2 krunti on segasihtotstarbega (äri- ja tootmismaa, äri- ja elamumaaga) ning üks sotsiaalmaa krunt liitmiseks planeeringualast lääneküljele rajatava pargialaga.
- Jüri alevikus Ehituse tn 7 kinnistu ja lähiala detailplaneering kehtestatud Rae Vallavalitsuse 06.12.2016 korraldusega nr 1741. Detailplaneeringu koostamise

eesmärgiks on muuta senine sihtotstarve ärimaast elamumaaks kahe kortermaja rajamise eesmärgil. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, parkimine ning haljastus.

Lähiumbruses on pooleli järgmised detailplaneeringud:

- Jüri alevikus Aruküla tee 51, 51a ja 57e kinnistute ning lähiala detailplaneering, mis on algatatud Rae Vallavalitsuse 27.02.2018 korraldusega nr 260. Detailplaneeringu eesmärk on 13.07.2004 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1044 kehtestatud Jüri aleviku Aruküla tee 59A tootmisterritooriumi detailplaneeringu järgsete pos 4 ja 7 liitmine ning ehitusõiguse suurendamine. Määrata moodustatavatele kinnistutele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.



Punase piirjoonega on tähistatud Aruküla tee 41 kinnistu.

Aruküla tee 41 olemasolev elamumaa krunt piirneb vahetult idast ja läänest väikeelamumaa kruntidega. Lähipiirkonnas edelas paiknevad olemasolevad korterelamud. Planeeritavat kinnistut eraldab korterelamutest olemasolev haljasmaa mis paikneb planeeritavast alast lõunas. Idasuunal paiknevast äri- ja tootmisalast eraldab olemasolevat väikeelamuala Kirikukopli park.

2.2 Reljeef

Krunt on tasase reljeefiga, mille abs kõrgused muutuvad vahemikus 42.77-42.98. Kinnistu puuduvad kraavid ja veekogud.

2.3 Olemasolevad tehnovõrgud

Kõik vajalikud tehnovõrgud koos liitumispunktidega paiknevad planeeritava ala põhjapiiril. Kõik olemasolevad trassid ja seadmed on kantud topo-geodeetilisele alusplaanile.

Planeeritava ala kitsendusteks on vee- ja kanalisatsiooni kaitsevöönd ja sideehitise kaitsevöönd.

2.4 Olemasolevad hooned ja maakasutus

Planeeritav kinnistu sihtotstarve on 100% elamumaa.

Planeeritav ala on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paikneb maaüksusel üksikelamu esmase kasutuselevõtu aastaga 1961 (ehitisregistri kood 116038825).

2.5 Haljastus

Planeeritav ala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

2.6 Teed

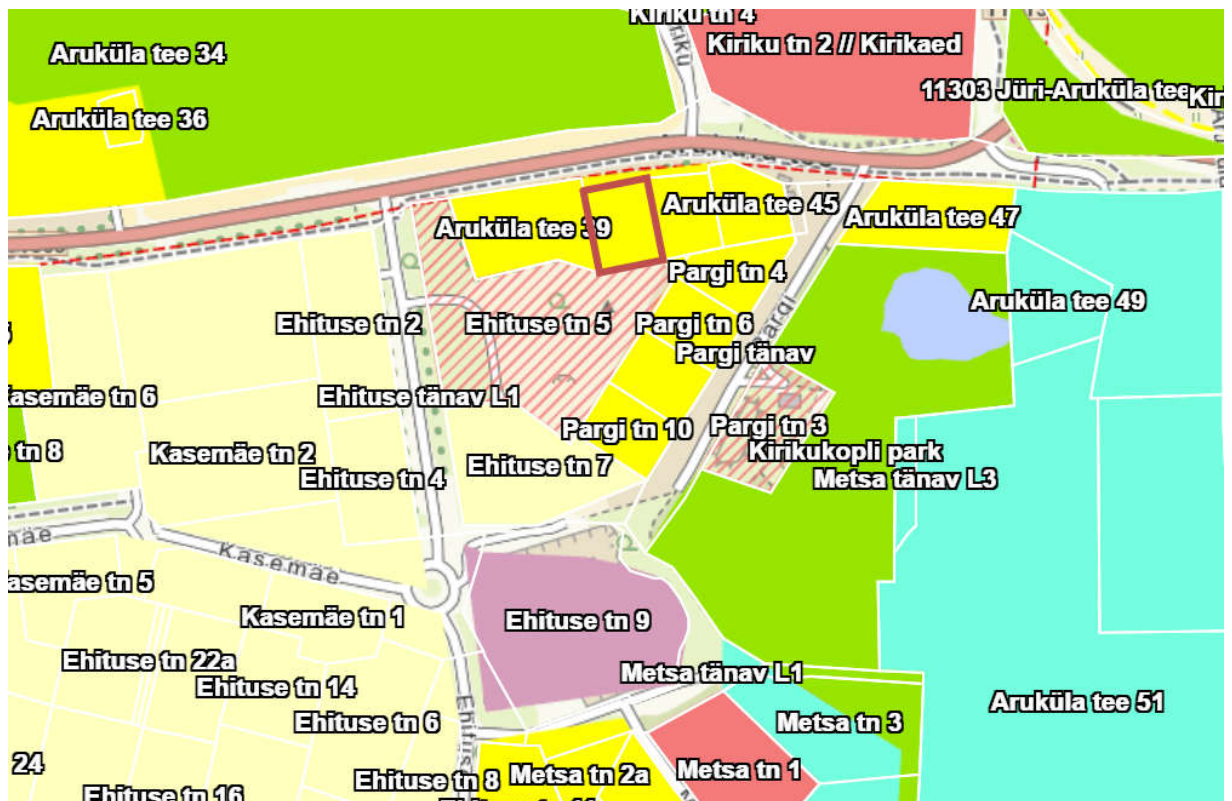
Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud 11303 Jüri-Aruküla teelt.

2.7 Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal ei ole kehtivaid piiranguid ja ala ei asu muinsus- või looduskaitsealuseid objekte.

2.8 Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Planeeritav maa-ala paikneb Rae valla üldplaneeringu kohaselt väikeelamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal ning seega on detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.



Väljavõte Rae valla üldplaneeringust. Aruküla tee 41 maaüksus on tähistatud punakaspruuni piirjoonega.

Rae valla üldplaneeringu maakasutus






Jüri olemasolev maakasutus

NIMETUS

	aleviku keskuse ja ärifunktsiooniga arenguala
	haljasala maa - parkmetsa maa
	haljasmaa - rohekoridorid
	kalmistu maa
	korruselamumaa
	muu
	parkmetsaga integreeritavate puhke- ja sotsiaalobjektide arenguala
	rekreatsiooni ja puhkusega seotud arenguala
	restruktureeritava tootmise ja ladude arenguala
	riigikaitsemaa
	sotsiaalehitiste maa
	tehnoehitise maa
	tootmis- ja ladude maa
	veekogu maa
	väikeelamumaa
	ärimaa

Jüri perspektiivne maakasutus

NIMETUS

	kalmistu maa (kavandatud)
	sotsiaalehitiste maa (kavandatud)
	tootmis- ja ladude maa (kavandatud)
	väikeelamumaa (kavandatud)
	ärimaa (kavandatud)

3. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Rae vallas Jüri alevikus Aruküla tee 41 (katastritunnus 65301:003:2670) maaüksusel olemasolevate hoonete lammutamine ja ehitusõiguse ning hoonestustingimuste määramine uue üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks.

3.1 Kruntide jaotamine

Detailplaneeringuga täienvaid krunte ei kavandata.

Planeeritava maaüksuse andmed:

pos. nr	Krundi aadress	krundi olemasolev sihtotstarve	krundi olemasolev suurus m ²	katastriüksuse tuNnus	senine sihtotstarve (kü liik)
1	Aruküla tee 41	EP100%	1211	65301:003:2670	E100%

3.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõiguse määramisel on arvestatakse piirkonna hoonestuslaadiga. Ehitusõiguse määramisel arvestatakse, et planeeritav hoone arvestab ja väärtustab nii suuruselt kui arhitektuurselt lahenduselt väljakujunenud keskkonda. Kuna tegemist on olemasoleva tänavavõrgu ja tehnovõrkudega, siis elamumaa sihtotstarbelise krundi sihipärane kasutamine ja ehitusõiguse ulatuse määramine piirkonnale sobivas suuruses ning piirkonnale iseloomuliku funktsiooniga hoone tagab ala jätkusuutliku ning keskkonda säästva arengu.

Olemasolevale elamumaa kinnistule määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks. Elamu lubatud maksimaalseks kõrguseks määratakse 9 m maapinnast ja abihoonetel kuni 5 m maapinnast. Elamul võib olla kuni 2 maapealset korrust ja abihoonetel

võib olla üks maapealne korrus. Katuse kalle peab olema vahemikus 10-45°. Projekteeritavad hooned tuleb lahendada ühtses miljöö. Abihoone(d) ja nende välisviimistlus peavad sobima põhihoonega. Ühekorruselise abihoone katuse kalle võib jääda vahemikku 0-45°.

Hoone liigutus tuleohutuse järgi on I kasutusviis ning tulepüsivusaste TP-3.

Planeeritavate hoonete välisviimistlusmaterjalide valikul tuleb lähtuda antud piirkonnale sobivatest materjalidest. Hoonete lubatavad välisviimistlusmaterjalid on: puit, (looduslik) kivi ning klaas ja krohvitud pinnad. Soovituslik on kasutada välisviimistluses eelnimetatud materjalide kombinatsioone. Välisviimistluse värvitoonid valida pigem mahedad ja pastelsed. Mitte kasutada välisviimistluses erksaid liialt silmatorkavaid toone (n.ö. tugev sinine, kollane, punane, roheline).

Ehitiste välisviimistluses on keelatud kasutada ümarpalki ning imiteerivaid materjale ehk plekist ja plastikust välisvoodrit.

Krundi ehitusõigus:

Krundi aadress	Krundi suurus m ²	Ehitisealune pind/m ² (maapealne)	Täisehitus %	Eluhoone max korruselisus/ abihoone max korruselisus	Põhihoone kõrgus m/abs	Abihoone kõrgus m/abs	Hoonete arv krundil põhih/abih	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Suletud brutop. KÜ sihtotstarvete kaupa m ² (maapealne)
Aruküla tee 41	1211	242	20	2 / 1	9/52,2	5/48.2	1 / 1	EP100	EP500

Planeeritava üksikelamu soovituslik asukoht on maaüksuse lõunapoolne osa, et elamut teenindav õueala paikneks maaüksuse lõunapoolses osas.

Lisaks planeeringuga kavandatud ühele abihoonele võib püstitada ühe kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitise.

Piirete rajamine on lubatud elamumaa kinnistu piirile. Piirde lubatavaks maksimaalseks kõrguseks on 1,5 meetrit. Piirdeaia lubatud materjalid: puit, kivi (lubatud sokliosas või postidel), metall, pvc kattega traataed ning elustara (põõsad). Kombineeritud piirdeaia puhul võib laotud kiviaia osa (n.ö. sokliosas) maksimaalne kõrgus olla 0.5 meetrit.

3.3 Tee maa-ala ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub olemasolevalt 11303 Jüri-Aruküla teelt, mis asub kinnistust põhjas. Parkimine lahendatakse omal kinnistul, kavandades vähemalt kolm parkimiskohta.

Parkimine on lahendatud omal krundil arvestusega 3 autokohta perele. Normatiivse parkimisarvutuse aluseks on Eesti standardi EVS 843:2016 tabel 9.2- Elamute parkimismatemaatika, parkimiskoht/elamu (korter), väike-elamute ala.

Parkimiskohtade arvutus:

Pos. nr	Ehitise otstarve	Normatiivne parkimiskohtade arvutus	Planeeringus kavandatud parkimiskohtade arv krundil
1	eramu	3	3
Kokku:			3

3.4. Vertikaalplaneering

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist. Täpsemalt lahendada vertikaalplaneerimine hoonete ja haljastuse projekti mahus. Hoone vertikaalsel planeerimisel võtta aluseks olemasoleva Jüri-Aruküla tee ja haljasala kõrgused. Kinnistu kõrguslikul planeerimisel arvestada kinnistu reljeefiga ja Jüri-Aruküla tee kõrgusega, magistraalvõrkudesse liitumispunktide eelvoolude kõrgustega, rajatavate ja olemasolevate trasside vajalike sügavustega.

3.5 Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus

Planeeringuga ei ole kavas olemasolevate tehnovõrkude likvideerimist ega uute juurde planeerimist. Kõik vajalikud tehnovõrgud koos liitumispunktidega paiknevad planeeritava alaga piirneval alal. Seega käesoleva planeeringu raames ei muudeta olemasolevaid tehnovõrke ja liitumispunkte.

3.5.1 Veevarustus

Olemasoleva veetarbimise osas on sõlmitud 26.01.2022 AS ELVESO-ga veevarustuse teenuse müügileping nr V-TL-260.

Koostatava detailplaneeringuga veevarustuse osas muudatusi ei kavandata.

3.5.2 Tuletõrjevee varustus

Planeeritud hoonestus on ette nähtud tulepüsivusastmega TP3.

Lähim tuletõrje veevõtuhüdrant paikneb Aruküla tee ääres Kiriku tn 2 // Kirikaed (katastritunnus 65301:003:0079) maaüksuse kagupoolse kinnistu piiri ääres u 145 m kaugusel Aruküla tee 41 kinnistu juurdepääsuteest. Arvutuslik vooluhulk tule kustutamiseks on 10 l/sek.

3.5.3 Olmekanalisisatsioon

Olemasoleva veetarbimise osas on sõlmitud 26.01.2022 AS ELVESO-ga veevarustuse teenuse müügileping nr V-TL-260.

Koostatava detailplaneeringuga kanalisatsiooni osas muudatusi ei kavandata.

3.5.4 Sademevee kanalisatsioon

Kinnistu sademevesi hajutatakse kinnistu piires haljasalal. Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ja naaberkinnistutele ei ole lubatud.

3.5.5 Elektrivarustus

Maaüksuse omanikul on sõlmitud 21.01.2022 elektrienergia müügileping nr EL227 ning võrguteenuse leping VT134 AS ELVESO-ga.

Koostatava detailplaneeringuga elektrivarustuse osas muudatusi ei kavandata.

3.5.6 Küte

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Sobivateks võimalusteks on nt pelletiküte, õhk-vesi soojuspump vms. Soovitav on valida võimalikult keskkonnasõbralik variant. Hoonetele paigaldatavad ventilatsiooni- ja soojuspumbad ei tohi häirida naaberelanikke (müra) ja need ei tohi paikneda krundi tänavapoolses hoone osas.

Lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

3.5.7 Side

Koostatava detailplaneeringuga sidelahenduse osas muudatusi ei kavandata.

3. LISAD

- | | |
|---|----------------|
| 1. GEODEETILINE ALUSPLAAN | M 1:500 |
| 2. ELEKTRIENERGIA MÜÜGILEPING EL227 | DigiDoc |
| 3. VÕRGUTEENUSE LEPING VT134 | DigiDoc |
| 4. VEEVARUSTUSE TEENUSE MÜÜGILEPING V-TL-260 | DigiDoc |

4. JOONISED

- 1. SITUATSIONISKEEM**
- 2. PIIRKONNA ANALÜÜS**
- 3. PÕHIJONISE ESKIIS**

M 1:10000

M 1:500