**REBASE TN 31 // LIIVI KINNISTU**

**JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE**

VASKJALA KÜLA

RAE VALD

|  |  |
| --- | --- |
|  | HARJU MAAKOND |
|  |  |
| STAADIUM: | DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE |
| TELLIJA: | RAE VALD |
| HUVITATUD ISIK: | METSAVEERE ARENDUS OÜ |
| KOOSTAJA: | ERMO PAIS |
| ARHITEKT: | ANDREI PLESKATšJOV |
| PROJEKTEERIJA: | EP Majaprojekt OÜ |
|  | Registrikood: 12307175, MTR: EEP002936 |
|  | V. Reimani 5-7, 10124 Tallinn |
|  | Tel: +372 52 033 89 |

1. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringuga

Planeeringuala lahendus vastab osaliselt Rae valla üldplaneeringule. Liivi kinnistu on üldplaneeringu järgselt osaliselt perspektiivne elamumaa, osaliselt asub rohealal. Kuna planeeringuga on planeeritud üks elamu krunt osaliselt perspektiivsele elamumaale ja osaliselt rohealale, siis on tegemist üldplaneeringut muutva planeeringuga.

Planeerimistegevusel tuleb lähtuda Rae valla üldplaneeringust planeeritavate kruntide suuruse ja ehitusõiguse määramisel, samuti rohealale seatud piirangutest. Üldplaneeringuga on ettenähtuda eramutele krundi suuruseks 1500m2 ja paarismaja kruntidele 2000m2.

Liivi kinnistu piirneb Metsaveere kinnistuga, mis on üldplaneeringu järgelt perspektiivse elamumaa sihtotstarbega kinnistu, Partsi kinnistuga, mis on on hoonestatud ja elamumaa sihtotstarbega kinnistu, Aruküla tee 59 (ABB) tootmismaa kinnistu ja Lepikusoo kinnistuga, mis on määratud üldplaneeringu järgselt rohealaks. Liivi kinnistu asub Rebase tänava ääres, kinnistu vastas teiselpoole Rebase tänavat asuvad ridaelamud Rebase tn 30/1 ja 30/2.

Planeeringu vastu on suur avalik huvi, sest planeeringuga luuakse Rebase tn pikendus Liivi kinnistu isapoolese servani, mis võimaldab liita Rebase tn Rae vallele kuuluva Terviseraja kinnistuga ja läbi selle saavutada aastaid soovitud kergliiklustee läbimurre Pirita jõe muuli, ujumiskoha ja puhkealani mööda Rebase tänavat. Täna tuleb sinna jõudmiseks liikuda Jüri aleviku elanikel mööda tihda liiklusega Aruküla teed, suure ringiga. Antud võimalus puudutab positiivselt suurt osa Jüri aleviku elanikest võimaldades neil liikuda aleviku siseselt jala, jalgratta või kergliikluriga puhkealale.

Täiendavalt eelpool toodule seisneb avalik huvi ka selles, et täna on Liivi kinnistu koosseisus osa Rebase tänavast erateena, mis on ligipääsuks piirkonna elanikele – ridaelamud Rebase 30/1 ja 30/2, Partsi kinnistu, Rebase tänav 32, 34, 37, 39, Lillevälja kinnistu, Vana-Patsu kinnistu. Detailplaneeringuga luuakse eraldi teemaa kinnistu, mis tähendab, et antud Rebase tänava lõik muutub avalikult kasutatavaks teeks ja omand läheb üle vallale.

Perspektiivis jääb planeeritav maaala vastavalt üldplaneeringule tiheasustusega elamumaade äärde, tootmismaa vahele ja piirnema suure rohealaga.

1. Joonised

Detailplaneeringu ehitusõiguste jaotus.

# **I ÜLDOSA**

#### 1.1. LÄHTEANDMED

Antud planeeringu koostamisel võetakse aluseks:

* Rae valla- üldplaneering (2013.a.)
* Rae valla ühisveevärgi ja- kanalisatsiooni arengukava 2013-2024.a.
* Katastriüksuse plaan

#### 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
* Sadevete äravoolu lahendamine
* Tuleohutusnõuete tagamine

# **II OLEMASOLEV OLUKORD**

#### 2.1. ASUKOHT, KONTAKTALA JA ASENDIPLAAN

##### Asukoht

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Vaskjala külas.

Kinnistute andmed:

Rebase tn 31/Liivi kinnistu- katastritunnuseks on 65301:031:0468, pindala on 19250 m² ning sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

##### Kontaktala

Tegemist on valla keskust ehk Jüri alevikku ida- ja lõuna poolt ümbritsevate aladega, mis toimivad Jüri aleviku tagamaana. Asustus on valdavalt koondunud teede ja Pirita jõe äärde. Planeeritavad kinnistud paiknevad Rae valla üldplaneeringu järgi osaliselt elamumaade alas, osaliselt rohealas. Olemasolev ja kavandatav tegevus vastab üldjoontes üldplaneeringu põhimõtetele. Elamumaad ning tihedam asustus jääb planeeringualal lõunapoole, mis koosneb eramutest ja ridaelamutest. Põhja poole jääb ABB tootmismaa. Suuremad maatulundusmaad jäävad läänepoolele. Rebase tänavat mööda lääne poole sõites jõuame Jüri terviesekeskuse, kaupluse, lastaedade ja Jüri Gümnaasiumini. Liivi kinnistu asub Jüri aleviku külje all ja sealt on jala ligipääs kõikide teenusteni Jüri alevikus. Lähim alaline bussipeatus asub 900m kaugusel, lasteaed, Jüri Gümnaasium, tervisekeskus, kauplus asuvad 1 km kaugusel. Transport toimub Rebase tn kaudu Aruüla teele. Vaskjala küla antud piirkonnas on üldvõrgud enamjaolt väljaehitatud.

##### Asendiplaan

Liivi kinnistu on osaliselt hoonestatud: Juurdepääs on tagatud Rebase tänavalt.

#### 2.2. KESKKONNATINGIMUSED

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

#### 2.3. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Liivi kinnistul on tsentraalne veevarustus ja kanalisatisoon olemas (Rebase tänaval). Olemasolev maja ei ole liitunud ÜVK trassidega.

#### 2.4. ELEKTRIVARUSTUS

Liivi kinnistul on elektrivarustus olemas. Samuti asub kinnistul alajaam, mille asukoht tuleb detailplaneeringuga lahendada.

#### 2.5. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus puudub

#### 2.6. SOOJAVARUSTUS

Liivi kinnistus soojavarustus puudub.

**2.7. SADEVETE ÄRAJUHTIMINE**

Sadevesi hajutatakse kinnistu haljasalal.

#### 2.8. ÕHU SAASTE

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

### 2.9. MÜRA

Piirkonna ainsateks märkimisväärseteks müraallikateks on vähene liiklusvahenditest põhjustatud müra Rebase tänaval ja kinnistuga piirnevast ABB tootmiskompleksist tulev vähene müra. Kuna planeeritavad eramu ja paarismaja kinnistud on planeeritud Liivi kinnistu lõunakülge (kaugeimasse kohta ABB-st), mille vastas asuvad Rebase tn 30/1 ja 30/2 ridaelamud, siis ei ole vähene müra probleemiks.

# **III PLANEERIMISLAHENDUS**

#### 3.1. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Käsitletav planeeringuala koosneb ühest kinnistust, mis jagatakse antud planeeringuga kaheksaks eraldi krundiks:

**Krunt 1-** Kinnistu planeeritud sihtotstarve on 100% elamumaa (paarismaja), millele võib rajada paarismaja ja 2 abihoonet. Kinnistu suuruseks on 2111 m².

**Krunt 2-** Kinnistu planeeritud sihtotstarve on 100% elamumma (täna hoonestatud eramuga) ning suurus on 2862 m².

**Krunt 3-** Kinnistu planeeritud sihtotstarve on 100% elamumaa (eramu) ning suurus on 1502 m², millele võib rajada üksikelamu ja 2 abihoonet.

**Krunt 4-** Kinnistu planeeritud sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Kinnistu suuruseks on 1741 m², kinnistule ei ole lubatud hooneid rajada.

**Krunt 5-** Kinnistu planeeritud sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Kinnistu suuruseks on 2508 m², kinnistule ei ole lubatud hooneid rajada.

**Krunt 6-** Kinnistu planeeritud sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Kinnistu suuruseks on 1002 m², kinnistule ei ole lubatud hooneid rajada.

**Krunt 7-** Kinnistu planeeritud sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Kinnistu suuruseks on 4260 m², kinnistule ei ole lubatud hooneid rajada.

**Krunt 8-** Kinnistu planeeritud sihtotstarve on 100% transpordimaa. Kinnistu suuruseks on 3264 m², kinnistule ei ole lubatud hooneid rajada.

#### 3.2. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Hoonete paigutus on lahtise hoonestusviisiga.

Eramu ja paarismaja suurim lubatud kõrgus maapinnast: 8m.

Eramu ja paarismaja max. korruselisus on 2.

Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 5m.

Abihoone ehitusalune pind max. 60 m².

Fassaadimaterjalid: peamine viimistlusmaterjal on krohv, mida võib kombineerida kivi, puidu või tellisega. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.

Lubatud katusekalle: 0-20°.

Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun).

Hoonete puhul, kus katusekalle on suurem kui 0o katuseharja suund soovituslikult risti- või paralleelne teega.

Soovituslik sokli kõrgus on 40 cm maapinnast.

Lubatud piirded: puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Võrkpiire hekiga kuni 1,5m kõrge, naaberkinnistutest lähtudes. Väravad ei tohi avaneda tänavamaale.

Abihoone ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

#### 3.3. HALJASTUS JA HEAKORD, KESKKONNAKAITSE

**Jäätmekäitlus**

Hoonetele on ette nähtud prügikonteinerid, kuhu paigutatakse sorteeritud prügi liigiti ning mis peavad olema sulguva kaanega. Prügikonteinerite tühjendamise ja jäätmete äraveo eest vastutab hoone haldaja. Jäätmete käitlemisel juhinduda jäätmeseadusest ja Rae vallas kehtivatest vastavatest määrustest.

##### Valgustus

Hooned ja krundisisesed jalgteed on soovitatav varustada õuevalgustitega.

##### Haljastus

Kinnistud on osaliselt kaetud kõrg- ja madalhaljastusega. Kruntidel planeerida kõrghaljastust ilupuude näol ning madalhaljastust ilupõõsaste ja kultuurmuruna. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Haljastuse täpne lahendus antakse hoonete ehitusprojektides.. Krundi iga 300 m² kohta tuleb istutada vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min. 6m.

##### Müra

Piirkonna ainsateks märkimisväärseteks müraallikateks on vähene liiklusvahenditest põhjustatud müra Rebase tänaval ja kinnistuga piirnevast ABB tootmiskompleksist tulev müra. Kuna planeeritavad eramu ja paarismaja kinnistud on planeeritud Liivi kinnistu lõunakülge (kaugeimasse kohta ABB-st), mille vastas asuvad Rebase tn 30/1 ja 30/2 ridaelamud, siis ei ole müra probleemiks. Täiendava müra vähendava meetmene säilitda maatulundusmaadel, mis jäävad planeeritavate elamumaade ja ABB tootmikompleksi vahele maksimaalselt kõrghaljastus.

##### Õhu saaste

Õhu saaste allikateks on liikuvtranspordist ning hoonete kütmisest põhjustatud õhu saaste. Koha peal seisva auto mootor tuleks välja lülitada.

#### 3.4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Olemasolevat Rebase tänavat mööda läänepoole sõites ning Aruküla teelt paremale ja vasakule keerates pääseb Tallinna ringteele. Moodustatavate kruntide 1-3 juurdepääsud on planeeritud Rebae tänavalt osaliselt mööda olemasolevat teed, osaliselt läbi Rebase tänavale rajatava pikenduse. Parkimine lahendatakse planeeritavate elamumaade siseselt.

##### 3.5. TULEOHUTUSNÕUDED

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on . TP-3. Hoonestusala kõige väiksem vahemaa peab olema 8m. Hooneväliseks tulekustutuseks vajalik kustutusvesi saadakse ehitatavatest maapealsetest hüdrantidest. Vastavalt standardile EVS 921:2014 (punkt 6.2.4 Tuletõrjevesi)- Tuletõrje veevõtukohtade (hüdrantide) vahemaa on maksimaalselt 200 m arvestusega, et kõik hooned ja rajatised ei tohi jääda kaugemale kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast; kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib vahemaa olla kuni 150 m. Täiendavate tuletõrjeveemahutite vajadus määratakse kooskõlas Põhja-Eesti päästekeskusega konkreetsete ehitusprojektidega. Tuleohutusabinõude projekteerimisel võtta aluseks kehtivad projekteerimisnormid. Planeering koostatakse vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 315.

#### 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.

# **IV INSENER-TEHNILINE LAHENDUS**

#### 4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus ja knalisatsioon on planeeritud lahendada tsentraalselt, Rebase tänava ääres asuvad Elvesole kuuluvad ÜVK trassid. Planeeritavate kinnistute liitumispunktid on planeeritud Rebase tn äärde. Olmereovee- ja majandus-joogivee voluhulk ühe elamuühiku kohta on 0,40 m³/d.

Tuletõrje veevõtukohtade (hüdrantide) vahemaa on maksimaalselt 200 m arvestusega, et kõik hooned ja rajatised ei tohi jääda kaugemale kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast; kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib vahemaa olla kuni 150 m.

#### 4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendadatakse Liivi alajaamast, mis asub täna Liivi kinnistu lõunanurgas.

Krunt 2-3 võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime on 3x25A.

Krunt 1- võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime on 2x3x25A.

#### 4.3. SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse lahendatakse vastavalt sidepakkujate võimalustele.

## 4.4. SOOJAVARUSTUS

Hoonete soojavarustus lahendada lokaalküttena.

## 4.5. SADEVESI

Planeeritavate kruntide sadevesi immutatakse pinnasesse omal kinnistul.