

RAE VALD HARJUMAA  
**JÜRI ALEVIKU LASTE TN 9 KINNISTU OSA JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

HUVITATUD ISIK: Rae Vallavalitsus

PROJEKT: Rae Vallavalitsus

Aruküla tee 9, 75301 Jüri alevik, Rae vald  
 reg nr 75026106

info@rae.ee

Koostajad:

Kadri Randoja [kadri.randoja@rae.ee](mailto:kadri.randoja@rae.ee) 605 6783

TÖÖ nr. DP2501

**DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:**

1. **SELETUSKIRI**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 3](#_Toc185580351)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc185580352)

[3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 5](#_Toc185580353)

[3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS 5](#_Toc185580354)

[3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS 5](#_Toc185580355)

[3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS 5](#_Toc185580356)

[3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD 6](#_Toc185580357)

[3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS 6](#_Toc185580358)

[3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND 6](#_Toc185580359)

[3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD 6](#_Toc185580360)

[4. PLANEERINGUETTEPANEK 6](#_Toc185580361)

[4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS 6](#_Toc185580362)

[4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED 6](#_Toc185580363)

[4.3 PIIRDED 6](#_Toc185580364)

[4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS 7](#_Toc185580365)

[4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED 7](#_Toc185580366)

[4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE 7](#_Toc185580367)

[4.7 TULEOHUTUSNÕUDED 7](#_Toc185580368)

[4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE 7](#_Toc185580369)

[5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS 7](#_Toc185580370)

[6.KESKKONNATINGIMUSED 7](#_Toc185580372)

[6.1 MÜRA 7](#_Toc185580373)

[7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED 8](#_Toc185580374)

[8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA 8](#_Toc185580375)

1. **JOONISED**
2. Situatsiooniskeem - AS-01
3. Põhijoonis M 1:500 AS-04
4. **SELETUSKIRI**

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

**Detailplaneeringu koostamise alused:**

* Planeerimisseadus;
* Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (kehtestatud [Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390](https://www.rae.ee/documents/823250/3890101/21052013volikogu+otsus+nr+462.pdf/fc52a19e-8ab9-4ba3-b9d9-5be1775a4c5a));

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate seaduste, õigusaktide, planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

* Planeerimisseadus;
* Ehitusseadustik;
* Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (kehtestatud [Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390](https://www.rae.ee/documents/823250/3890101/21052013volikogu+otsus+nr+462.pdf/fc52a19e-8ab9-4ba3-b9d9-5be1775a4c5a));
* Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024-2035;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
* Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
* Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
* Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

- Rae valla heakorraeeskiri (Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 60);

- Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);

* Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

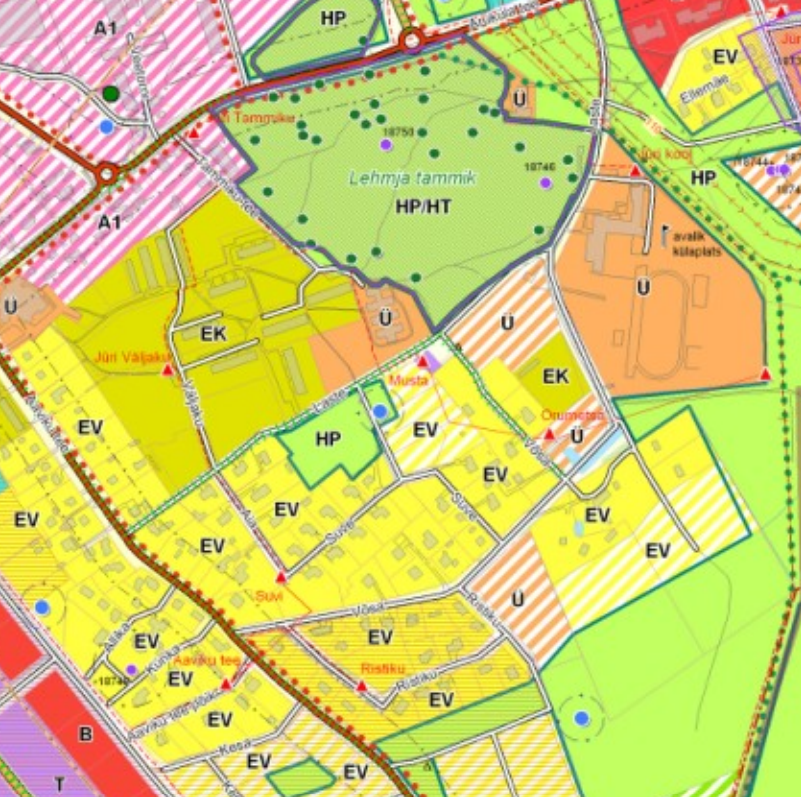
Detailplaneeringuala kontaktvööndi moodustavad olemasolevad elamumaad, ühiskondlike ehitiste maa ja olemasolev tootmismaa. Laste tn 9 krunt piirneb Laste ja Suve põik tänavatega. Laste tänava ääres kulgeb olemasolev jalgratta- ja jalgtee.

Laste tn 9 krunt on kasutuses koerte väljakuna.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Laste tn 9 kinnistule määrata ehitusõigus avaliku mängu-, spordi- ja/või puhke otstarbega hooneid ja/või rajatisi ning teenindavate abihoonete ja rajatiste rajamiseks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas [Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390](https://www.rae.ee/documents/823250/3890101/21052013volikogu+otsus+nr+462.pdf/fc52a19e-8ab9-4ba3-b9d9-5be1775a4c5a) kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on haljasmaa – parkmetsa maa-ala (HP). Olemasolevate terviklikuna säilitatavate parkmetsade, metsaparkide, puistute ja üldkasutatavate rohealade maa. Üldkasutatavad rohealad võivad sisaldada rekreatsiooni- ja spordirajatisi, samuti nendel aladel paiknevaid tehnorajatisi.

Väljavõte Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringust:

 Planeeringuala



3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS



3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering on koostatud ligikaudu 0,60 ha suurusele alale. Planeeritav ala asub Jüri alevikus Laste ja Suve põik tänavate ääres. Juurdepääsud planeeritavatele kruntidele toimuvad Suve põik tänavalt.

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Laste tn 9 üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu (katastritunnus 65301:001:3337) kuulub Rae vallale. Suve põik 6a tootmismaa sihtotstarbega kinnistu (katastritunnus 65301:001:3380) kuulub Rae vallale. Laste tn 9 kinnistul asub varasemalt ajutise ehitusloaga rajatud koerte jalutusväljak (ehitisregistri kood 221296564, muu nimetamata spordi- või puhkerajatis 24129), Suve põik 6a krundil asub olemasolev puurkaev-pumpla (ehitisregistri kood 220566113, muu kohaliku veetorustikuga seotud rajatis 22229).

Koerte jalutusväljakuid piirab 1.7 meetri kõrgune metall keevisaed.

Laste tn 9 krundi olemasolevate sissepääsude juurde on paigaldatud infostend väljaku kasutusjuhendi ja vajaliku infoga ning koerte ekskremendikast.

Koerte jalutusväljaku kujundamisel ja planeerimisel on tuginetud Tallinna Linnavalitsuse 27.12.2012 määrusele nr 87 „Koerte jalutusväljakute ja ujumiskohtade rajamise nõuded“.

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeritavat ala ümbritsevad olemasolevad elamumaad ja põhjapool ühiskondlike ehitiste maa.

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele toimuvad Suve põik tänavalt.

Laste tn 9 kinnistu ees Suve põik tänaval asuvad olemasolevalt asfaltkattega taskud, kus on võimalik auto ajutisel eesmärgil parkida. Kohad ei ole märgistatud, kuid ala mahutab ligikaudu 7 autot.

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Laste tn 9 kinnistult kulgeb sidetrass, planeeritaval alal Suve põik tänaval asuvad vee- ja kanalisatsiooni trassid, sidetrass ning madalpinge õhuliin. Laste tn 9 krundil tehnovõrkudega varustatus puudub.

Suve põik 6a kinnistust kulgeb läbi sidetrass. Olemasolev puurkaev-pumpla on varustatud elektrimaakaabliga ning puurkaevu kaudu toimub veetrasside veega varustamine.

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Laste tn 9 ja Suve põik 6a krundid on oma reljeefilt suhteliselt tasased. Laste tn 9 on terves ulatuses kaetud kõrghaljastusega, lõuna- ja läänepoolses osas kasvab ka tihedam põõsastik. Suve põik 6a on kaetud loodusliku rohumaaga, kõrghaljastus puudub.

* 1. KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

* Tehnovõrgud koos kaitsevöönditega
* Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala 30m

# PLANEERINGUETTEPANEK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata kinnistutele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus ning määrata servituutide vajadus.

Planeeritakse olemasolevat üldkasutatava maa ja olemasolevat tootmismaa krunti. Olemasolevate kruntide suurused säilivad. Laste tn 9 puhul määratakse ehitusõigus ligikaudu 2700 m² pinnaga alale.

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeritavale krundile on seatud järgmine ehitusõigus:

**Pos 1**

Krunt on ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega, mida detailplaneeringuga ei muudeta. Krundil paikneb olemasolev koerte jalutusväljak. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus avaliku mängu-, spordi- ja/või puhke otstarbega hoonete ja/või rajatiste püstitamiseks või vajadusel olemasoleva väljaku rekonstrueerimiseks. Krundile kavandatavate rajatiste arvule piiranguid ei seata.

Krundi kasutamise sihtotstarve Üldkasutatav maa 100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil 3

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 300 m2

Hoonete suurim lubatud kõrgus 5 m

Hoonete suurim korruselisus 1

**Pos 2**

Krunt on olemasolev tootmismaa kinnistu, kus paikneb pumpla, detailplaneeringuga sihtotstarvet ja kinnistu suurust ei muudeta. Pumplahoone rekonstrueerimisel või uue rajamisel tuleb kinnistule ette näha tänavaruumi rikastav kaasaegse fassaadilahendusega hoone.

Krundi kasutamise sihtotstarve Tootmismaa 100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil 1

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 200 m2

Hoonete suurim lubatud kõrgus 5 m

Hoone suurim korruselisus 1

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Uute hoonete ja ehitiste arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektiga. Visuaalne lahendus maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Ehitise eskiisprojekt kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3 PIIRDED

Laste tn 9 krundil piirab olemasolevat koerte jalutusväljakut 1.7 meetri kõrgune metall keevisaed, mis on lubatud antud tegevuse jätkamisel säilitada, rekonstrueerida.

Perspektiivselt võib Laste tn 9 krundil olla piire (näiteks mänguväljaku ümber turvalisuse kaalutlusel), mille lubatud kõrgus on maksimaalselt 1,5 meetrit (juhul kui ohutusest vms tingitud nõudmised ei näe ette kõrgema piirde rajamist). Planeeritavad piirded peavad sobima üldise arhitektuurse lahendusega ja olema ühtses stiilis.

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääsud planeerituavatele kruntidele toimuvad Suve põik tänavalt.

Ristkasutuse põhimõttel on võimalik kasutada perspektiivis Laste tn 4 krundile rajatavat autode parklat. Perspektiivselt on Laste tn 4 parklast võimalik jalgratta- ja jalgtee ühendusega pääseda ka Laste tn 9 krundini.

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele toimuvad Suve põik tänavalt. Planeeringuala lähipiirkond on varustatud jalgratta- ja jalgteega, mis kulgeb Laste tänava ääres ning on ühendatud Jüri aleviku asuvate jalgratta- ja jalgteedega. Laste tn 9 krundi ette Suve põik tänavapoolsele küljele kaaluda paari jalgratta parkimiskoha loomist.

4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Hoonete ja rajatiste rajamisel arvestada maksimaalselt olemasoleva elujõulise kõrghaljastusega.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi äravedu toimub vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6-le ”Tuletõrjevee varustus” (EVS 812-6:2012/A1:2013).

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonete vaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringuga tagatud.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5m).

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Lähimad olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad Suve põik keskel Laste tn 9 ja suve põik 6a kruntide vahelisel teemaal ja Laste tänaval Suve põik 6a kinnistu põhjapoolse piiri lähedal.

4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Täiendavate servituutide määramise vajaduse selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahendus täpsustatakse edasisel planeerimisel peale detailplaneeringu algatamist.

6.KESKKONNATINGIMUSED

6.1 MÜRA

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.02.2016 a. määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõetest.

Kõik leevendusmeetmete kulud kannab arendaja.

6.2 KESKKONNAMÕJUD JA KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Kinnistul tekib peamiselt segaolme- ning pakendjäätmeid ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.”

Vastavalt Planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 11 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“, üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

* tänavavalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
* planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suure nähtavuse ja jälgitavuse tagamine, pimedate halva nähtavusega kohtade minimaliseerimine;
* kasutatavad materjalid peavad olema maksimaalselt vandaalikindlad;
* võimalik turvakaamerate paigaldamine ja turvateenuse tellimine.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. krundile ehituslubade väljastamine hoonete ja/või rajatiste ehitamiseks;
2. krundile kasutuslubade väljastamine hoonetele ja/või rajatiste kasutamiseks.

Koostas: Kadri Randoja