**TAOTLUS JÜRI ALEVIKU VEETORNI TN 1 KINNISTU DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS**

|  |
| --- |
|  |

**SELETUSKIRI**

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK, VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Rae valla Jüri aleviku Veetorni tn 1 kinnistu (65301:003:0254, tootmismaa 100 %,) detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu piiride korrigeerimine ja maakasutuse sihtotstarbe muutmine lähtudes olemasolevast olukorrast, samuti krundil ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, liikluskorralduse ja parkimise ning tehnovõrkude lahendamine.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuks on Valrek OÜ, registrikood 10491080.

Vastavalt kehtivale "Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule" (kehtestatud Rae vallavolikogu 20. september 2012 otsusega nr 390) paikneb planeeringuala tiheasustusalal, arengualal - aleviku keskuse ja ärifunktsiooniga ala.

Kavandatav detailplaneering ei sisalda ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

 **2. OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERINGUALAL**

 **2.1. Planeeringuala, varasemad planeeringud**

## Planeeringualaks on Veetorni tn 1 kinnistu - suurus on 437 m2, tootmismaa 100%. Ala paikneb Jüri alevikus Aruküla tee (11303 Jüri - Aruküla tee, 65301:003:0260, transpordimaa 100%, riigi omand) ääres, Aruküla tee, Veetorni tänava (65301:003:1142 transpordimaa 100 %, munitsipaalomand) ja Teriku tänava (65301:001:3913, transpordimaa 100 %, munitsipaalomand) ristil.

## Alal kehtib "Jüri alevik Jüri Veetorni tootmispiirkonna detailplaneering" (DP0056), kehtestatud Rae Vallavolikogu detsember 4, 2001 otsusega nr 284.

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku koostamisel on kasutatud Geodeesiatööde OÜ poolt 03. 2020. a. koostatud geodeetilist alusplaani ja maa-ameti kaardiserveri andmeid.

**2.2. Maaomand, olemasolevad hooned ja rajatised planeeringualal**

Veetorni tn 1 kinnistu on eraomandis, omanik on Varlek Consult OÜ (registrikood
12407787).

Ehitisregistri andmetel seisuga 16.03.2025 paikneb Veetorni tn 1 kinnistul hoone - otstarve töökoda, kood 116038726, ehitise alune pind 58 m2, hoone paikneb osaliselt üle kinnistu läänepoolse piiri.

Kinnistule on rajatud ca 125 m2 suurune betoonkivist kattega parkimisplats, mis paikneb osaliselt üle kinnistu idapoolse piiri.

**2.3. Juurdepääsuteed**

Juurdepääs Veetorni tn 1 kinnistule toimub Veetorni tänavalt.

**3.Detailplaneeringu lahendusETTEPANEK**

**3.1. Planeeringulahendus, teed ja liikluskorraldus**

Planeering teeb ettepaneku Veetorni 1 kinnistu piiride korrigeerimiseks ja kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks vastavalt olemasoleva hoone kasutusotstarbele - tootmismaast ärimaaks.

Piiride muutmise vajaduse tingib ehitiste paiknemine osaliselt üle Veetorni tn 1 kinnistu piiride. Olemasolev hoone paikneb üle läänepool külgneva Teriku tee 4 (65301:003:1203) kinnistu piiri ca 0,24 m ulatuses ning betoonkivi kattega parkimisplats paikneb idapool üle Veetorni tänava kinnistu (65301:003:1142) piiri ca 0 - kuni 3 m ulatuses.

Piiride muutmise tulemusel säiliks Veetorni 1 kinnistu olemasolev pindala - 437 m2. Seejuures väheneks munitsipaalomandis olevate Teriku tn 4 ja Veetorni tänava kinnistute suurus vastavalt 51 m2 ja 18 m2 (kokku 69 m2), need kinnistutest lahutatavad maatükid liidetaks Veetorni tn 1 kinnistule. Veetorni tn 1 kinnistust lahutataks põhjapool 69 m2 suurune maatükk, mis liidetaks kinnistule Teriku tänav (65301:001:3913).

Seega planeerimise tulemusel suureneks Teriku tn 4 kinnistu pindala 5204 ruutmeetrile (5186 + 18= 5204) ning Veetorni tänava kinnistu pindala väheneks 1558 ruutmeetrile (1576 -18= 1558), Teriku tänav kinnistu pindala suureneks 2261 ruutmeetrile (2192 + 69 = 2261).

Veetorni tn 1 kinnistule säilib juurdepääs Veetorni tänavalt. Veetorni tn 1 krundile on ette nähtud kolm parkimiskohta sõiduautodele.

Veetorni tn 1 kinnistul paikneva hoone alumisel korrusel on kauplus - ladu (müügis valdavalt toidulisandid). Teisel korrusel paikneb väike külaliskorter - äripind. Sellest tulenevalt on ettepanek määrata Veetorni tn 1 kinnistu sihtotstarbeks ärimaa 100 %.

**3.2. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded, haljastus**

Veetorni tn 1 krundil paikneb 2-korruseline hoone ehitusaluse pinnaga 105 m2, katusekaldega kuni 45 kraadi, kõrgusega kuni 9 m planeeritud maapinnast. Planeeringuga hoonele juurdeehitust ega hoonestusala laiendamist ei kavandata.

Külgnevatel kruntidel hoonetus puudub.

Haljastus krundil ning kõrghaljastus krundi ümbruses säilib olemasolevana.

**3.4.Tehnovarustus**

Kruntide ühendamine vee- ja kanalisatsioonivõrguga lahendatakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Veevarustuse osas on juba sõlmitud leping AS-iga ELVESO.

Liitumine elektri- ja sidevõrguga lahendatakse samuti vastavalt tehnilistele tingimustele.

Hoonete kütmine lahendatakse vastavalt hoonestajapoolsele valikule. Lubatud ei ole keskkonda saastavad lahendused. Otstarbekas on kasutada tänapäevaseid ja ökoloogilisi küttesüsteeme sh päikeseküttesüsteemid, õhksoojuspumbad jms.

Koostas:

arhitekt MA

Helle Kulbas

Helle Kulbase Arhitektibüroo