

## **SELETUSKIRI**

### **ANDREKSE KINNISTU MAATÜKK I DETAILPLANEERING**

#### **1. ÜLDOSA**

Detailplaneeringu koostamise aluseks on võetud Planeerimisseadus, valla ja maaomaniku vahel sõlmitud leping detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise üleandmise kohta, samuti omavalitsuse poolt väljastatud lähtetingimused ja algatamisotsus.

#### **2. OLEMASOLEV OLUKORD**

Planeeritav ala asub Karla külas, Assaku-Jüri maantee ääres ja Jüri kiriku surnuaia tagusel alal. Planeeringuala moodustava maatüki suurus on 25,7 ha. Suurem osa kinnistust on hoonestamata, varem kasutatud maatulundusmaana. Kinnistul paikneb kaks kivist kalmet ja kaks asulakohta, mis on riigi kaitse all olevad mälestised. Planeeritava ala suurus on ca 26 ha. Planeeritava alal asub elamu koos kõrvalhoonetega.

Juurdepääs kinnistule on tagatud Jüri-Lagedi maanteelt. Planeeringuala läbivad kõrgepinge elektriliinid.

#### **3. PLANEERIMISLAHENDUS**

##### **3.1 Detailplaneeringu eesmärk**

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse sihtotstarbe muutmine, uuteks kruntideks jaotamine koos ehitusõiguse määramisega ja lahenduste andmine vajaliku kommunikatsiooni- ja teedevõrguga varustamiseks.

##### **3.2. Kruntide ehitusõigus ja hoonestus**

Määratud hoonestusalade kaugus kruntidevahelistest piiridest on enamuses 5 - 10m, jättes elamute paigutamise suhteliselt vabaks. Maksimaalne hoonestusalune pind on valdavalt väikeelamukruntidel 220 m<sup>2</sup>, ridaelamu ja paarismaja kruntidel 300 - 500 m<sup>2</sup>. Kruntidel on lubatud rajada kuni 2 hoonet - üks põhihoone (vastavalt planeeritud sihtotstarbele) ja üks abihoone. Põhihoone lubatud maksimaalne korruselisus on 2, hoone lubatud maksimaalne kõrgus põhihoonel 9 meetrit, abihoonel 4,5 meetrit.

Ridaelamu või paarismaja ehitusprojektis peab erinevate paaris-või ridamaja sektsioonide vahel olema tuldtakistav vahesein. Kruntidel, kus hoonestusala ühineb naaberkrundi hoonestusala, koostada ühine ehitusprojekt.

Reovee pumppla kaitsetsooni ulatuses ei tohi projekteerida eluhooneid.

Hoonete katuseharjad on suunatud paralleelselt või risti siseteega, et vältida hoonete ebakorrapärasest paigutusest maa-alal. Katusekalle peab ületama 20 kraadi.

Hoonete tulepüsivusaste on min. TP3, majade maksimaalne kõrgus maapinnast 9 m.

Vallapoolne nõue on, et olemasolevad kiviaiad, mis ei kulge planeeritud teede ääres, tõsta ümber tee äärde.

Oleme planeerinud ka sotsiaalmaakrundid piirkonna vaba aja veetmise tarbeks, kus on ette nähtud ehitada lastele mänguväljakuid jms.

Ehitusõigus vt. Põhijoonis.

### 3.3. Teed ja liiklus

Maa-ala sisetee on lahendatud kuni 15 m - laiuse teekoridorina. Parkimine lahendatakse kruntidel. Planeeritud on ka jalgratta- ja kõnniteed (vt. Lõige tehnojoonisel, põhijoonis).

Ligipääs maa-alale on tagatud planeeringualaga piirnevalt Jüri-Lagedi teelt.

Kõik teed on ette nähtud muuta asfalt-või muu tolmuvaba kõvakattega avalikeks teedeks. Täpsemaks teeala väljaehitamiseks koostatakse edasised tööjoonised ja -projektid. Tee projekteerimisel ette näha pinnasevee valgumine дренаazhi, mis paigutada teeala sisse, juhul kui geoloogilised uuringud kinnitavad дренаazhi vajadust.

Sõidutee äärde mõlemale poole näha ette projekteerimise käigus kergkattega tugipeenrad kuni 0,75 m ulatuses mõlemal pool teed.

Samuti kasutada läbivatel teedel liikluse rahustamise meetodeid (nt. tõstetud ristmikud, tõstetud umb-ja kvartalisesed teed jne). Täpsemad lahendused anda teede projekteerimise ja tööjooniste koostamise käigus.

### 3.4. Haljastus ja heakord. Keskkonnakaitse. Kuritegevuse ennetamine.

Tähelepanu tuleb pöörata haljastuse säilitamisele.

Kogumismahutite paigutamisel arvestada, et likvideeritava haljastuse kogus oleks minimaalne. Kogumismahutite eraldamiseks haljasalast tuleb ehitada piirdeaed väravaga, et vältida kõrvaliste isikute sattumist kogumismahutitele ettenähtud maaalale.

Kruntide haljastamine ja heakord lahendatakse hooneprojektide koosseisus, kusjuures planeeritavat ala läbiva tee äärde istutada kaitsehaljastust, samuti planeeritud kruntide teepoolsesse serva (vt. Põhijoonis, Haljastuse joonis)

Keskkonnanõuetest jälgida, et mahavõetava haljastuse asemel istutataks uut haljastust. Prügikonteiner paikneb igal krundil. Selle täpne asukoht lahendatakse hooneprojekti koosseisus. Sorteeritud jäätmete kogumiseks on ette nähtud kohad kruntidel nr. 54 ja 101.

Kuritegevuse riske aitavad oluliselt vähendada järgmised asjaolud :

1. Välisvalgustuse väljaehitamine.

2. Piiretega ümbritsetud ja heakorrastatud kruntide moodustumine.

Soovitame krundiomanikul kasutada ka naabrivalve süsteemi, mis on mujal end siiani liitujate sõnul igati ära tasunud.

### 3.5 Muinsuskaitse

Enne muistsetel asulakohtadel asuvate kruntide ehitusprojektide koostamist tuleb seal läbi viia väljakaevamised. Kalmete ja nende kaitsevööndite ulatuses tuleb igasuguseid mullatöid vältida, va. nende puhastamine sinna kuhjunud kividest ja võsast, mis lisaks mälestiste paremale eksponeerimisele võimaldab paremini lokaliseerda kalmete piirid.

Arheoloogilisi uuringuid ja järelvalvet võib teostada ainult vastavat litsentsi omav firma või asutus, mis taotleb sellekohase loa Muinsuskaitseametist ja teavitab sellest kohalikku omavalitsust (Muinsuskaitseseadus, Paragr.34 ja 36). Need tööd toimuvad Tellija finantseerimisel (Muinsuskaitseseadus, Paragr. 35 ). Vt. ka Muinsuskaitseameti kiri 01.04.03 nr 1/573 – detailplaneeringu kaustas.

Kinnistu lõunapoolses osas asuvad riikliku kaitse all oleva Jüri kalmistu (reg. nr.14424) kivimüürid, mis tuleb säilitada ja korras hoida. Samuti järgida kinnistule ulatuvas kalmistu kaitsevööndis kehtivaid piiranguid ( Vt. ka Muinsuskaitseameti kiri 01.04.03 nr 1/573 – detailplaneeringu kaustas).

### 3.6. Tulekaitse

Tuleohutuse vähendamiseks tagatavad kujad määratakse Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse kohaselt. Minimaalne hoonetevaheline kaugus on 10 m. Igale krundile määratakse vajalik kuja vastavas ehitusprojekti.

Hoonete tulepüsivusaste on min. TP3. Ridaelamu või paarismaja projektis peab erinevate paaris-või ridamaja sektsioonide vahel olema tuldtakistav vahesein.

Normikohase tuletõrjevee tagavad tee äärde monteeritavad hüdrandid vahekaugustega mitte üle 150 m. Vajaliku veehulk tagatakse 3 tunni jooksul pumbajama juures asuvatest reservuaaridest. Viimastes tagatakse puutumatu veetagavara. Tuletõrjevee-pumbad asuvad II astme pumbamajas ja peavad käivituma automaatselt surveelanguse korral.

## 4. TEHNOVÕRGUD

### 4.1. Veevarustus

Detailplaneeringu koostamiseks on AS Elveso poolt välja antud ühisveevärgi-ja kanalisatsiooni alased tehnilised tingimused, mida on järgitud.(vt. Tehnovõrkude koondplaan)

Veevarustus saadakse Jüri aleviku ühisveevärgist.

Majaühenduste maakraanidele peab jääma vaba juurdepääs sulgemiseks avarii korral. Viimased tuleb paigaldada mitte ligemale kui 0,5 m kinnistu piirist tee poole. Plastist veetoru paigaldatakse liiv-alusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast.

### 4.2. Kanalisatsioon

Detailplaneeringu koostamiseks on AS Elveso poolt välja antud ühisveevärgi-ja kanalisatsiooni alased tehnilised tingimused, mida on järgitud.(vt. tehnovõrkude plaan)

Antud piirkonnas puudub tsentraalne kanalisatsioonitorustik.Seetõttu kogutakse reoveed tsentraalsetesse kogumismahutitesse,mis on paigutatud arvestusega,et tulevikus peale Jüri aleviku arengukavajärgse ühiskanalisatsiooni väljaehitamist oleks võimalik sellega hõlpsasti liituda.

Kõik planeeritavale maaüksusele ettenähtud kanalisatsioonitrassid ehitatakse valmis esimese ehitusetapi koosseisus arvestusega,et teine ehitusetapp on võimalik kanaliseerida alles peale planeeritavale maaüksusele ettenähtud kanalisatsioonitrasside ühendamist Jüri aleviku tsentraalse reoveekanalisatsioonisüsteemiga.

Paigaldatakse vähemalt kolm normikohast metallkogumismahutit 50m<sup>3</sup>/tk,kokku 150 m<sup>3</sup>,mis omaniku andmetel ehitusgeoloogiliselt on võimalik ja ei kahjusta keskkonda.

Täpsemaks ühisveevärgi-ja kanalisatsiooni väljaehitamiseks koostatakse edasised tööjoonised ja -projektid.

### 4.3. Drenaaz

Pinnas ei ole omaniku andmetel liigniiske,täpsemad geoloogilised uuringud puuduvad.Seetõttu võiks liigveed immutada krundi pinnasesse.Juhul kui täpsemate geoloogiliste uuringute käigus selgub drenaazhisüsteemi vajadus ja võimalikkus,võib drenaazhisüsteemi paigutada teemaale enne kõvakatte paigaldamist sõiduteele. Drenaaztorustikena oleks soovitav kasutada filterkangaga kaetud perforeeritud plasttorusid. See torustik võtab vastu vajadusel ka kruntidelt ja hoonete alt tulevad drenaaziveed. Vaatluskaevud teleskoopilised plastmassist Ø400. Oleme võimalusel planeeringuga säilitanud ka olemasolevaid kuivenduskraave.

#### 4.4. Elektrivarustus

Käesolevaga on antud planeeritava maaüksuse elektrivarustuse liinide, alajaamade ja liitumis- ning transiitkilpide asukoha põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused, mida on arvestatud planeeringu koostamisel (vt. tehnovõrkude plaan).

Planeeritava ala elektrikoormuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest. Planeeringus on arvestatud eramu või ridaelamuboksi peakaitseks 3x25 A. Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava hoone projektis.

Valdajal täpsustada liitumispunkti lõplik asukoht ja peakaitse suurus Eesti Energia AS-s.

Kinnistuvahelistele teedele on ette nähtud välisvalgustus.

#### 4.5. Side

Planeeringuga on reserveeritud maa-ala sidetrasside ehitamiseks. Sidekaabli täpsem jaotusvõrk lahendatakse sidevarustuse projektiga vastavalt piirkonna sideteenusega varustava firma tehnilistele tingimustele sidevõrgu väljaehitamiseks.

#### 4.6. Soojusvarustus

Täpne soojusvarustus määratakse konkreetse hoone ehitusprojektis, arvestades keskkonnanõudeid.

Projekti juhataja: Mart Vainu

Arhitekt: Inga Pajula

