

SELETUSKIRI

1. ÜLDIST. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Planeeritav Karu maaüksus, katastritunnus 65301:003:0110, asub Harjumaal, Rae valla Jüri alevikus Aruküla tee põik 8 ja osalt Karla külas. Karu maaüksuse omanikud on Kati Niinsoo ja Riin Karu, kellelt on algatusettepanek tulnud. Lähtetingimused on koostatud Rae Vallavalitsuses ja kinnitatud korraldusega nr. 956 26 august 2003.

Vastavalt tellija soovile on detailplaneeringu eesmärgiks Karu kinnistu lõuna osa jagamine viieks väikeelamukrundiks, kruntidele ehitusõiguse määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Samuti muutub maa sihtotstarve. Olev maatulundusmaa (endine põld) muudetakse elamumaaks ning osalt transpordimaaks.

Detailplaneeringu seadusekohaseks koostamiseks telliti geodeetiline alusplaan AS Geolander'ilt – reg. nr. 10114644 – töö nr. T-292-2003. Geodeetiline alusplaan on detailplaneeringu jooniste aluseks ning lisatud käesolevale tööle.

Maaüksuse suurus on 21,27 ha, sellest elamumaaks planeeritav osa ca 1,5 ha.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks uute maaüksuste katastrisse ja kinnistu raamatusse kandmiseks ning ehitiste projekteerimistingimuste väljastamiseks.

2. OLEMAS OLEV OLUKORD

Põhjast piirab Karu maaüksust riigimaa, maaüksuse loodenurk asub Tallinna ümbersõidutee läheduses. Idast on naabriks Audrese (01:003:0064) maaüksus, lõunas maaüksused katastritunnustega Loo tänav 01:003:1280, Ariküla tee põik/2001 01:003:1280, Loo 4 01:003:0462 ja lääne naabriks on Sarapiku II maaüksus, katastritunnus 65301:003:1950.

Maaüksus on tasane, kerge kaldega põhja ja ida suunas. Põhjaosas katab maaüksuse mets, lõunapoolne osa on põld. Nende vahel paikneb loodusliku rohumaa vöönd.

Olev elamu õue-aiamaaga asub maaüksuse lääneosas ca 100 m kaugusel lõunapiirist. Ehituskruntideks tükeldatav ala asub oleva õue ja lõunapiiri vahel.

Põhjast piiravad seda ala sama – Karu mü planeerimata alad ja maaomaniku õu, idast Karu mü planeerimata põllumaad. Lõunast Aruküla tee 32a, Loo, Loo 4 ning Aruküla tee 6. Läände jääb Sarapiku II maaüksus. Ala ise on kaetud heintaimedega, kõrghaljastus puudub.

Reljeefilt on ala tasane, kerge kallakuga põhja ja ida suunas. Mööda ala lõuna ja ida külge jookseb kraav.

Ala läbib loode-kagu suunaline madalpingeliin kaitsetsooniga 1+1m. Ala lõuna ja lääneküljel paiknevad samuti madalpingeliinid ja Jüri asula vee- ning kanalisatsioonitrassid.

2.1. TERRITOORIUMI BILANSS (olev)

Tabel 1

	Kogu mü		Plan.ala	
	ha	%	m ²	%
1. Põllumaa	8,42	39,6		
2. Looduslik rohumaa	3,49	16,4	13 410	85,8
3. Metsamaa	8,25	38,7		
4. Õue- aiamaa	0,14	0,7		
s.h. ehitusalune pind	555m ²	0,03		
5. Muu maa	0,97	4,6	1 450	9,4

s.h. veekogud	0,81		750	4,8
Kokku:	21,27	100	15 610	100

Sihtotstarbeld on planeeritav ala maatulundusmaa 100%. Jagatav osa Karu maaüksustest moodustab 13 217 m² loodusliku rohumaad ja 750 m² kraavi, 700m² olevat teed.

3. PLANEERIMISLAHENDUS. HALJASTUS

Jaotatav ala üldsuurus on 1,47 ha

Ala on jaotatud 8 krundiks, neist kaks liiklusmaad, üks tootmismaa. Alal on 5 elamumaa krunti. Liiklusmaa osa moodustub oleva tee alla jäävast alast ja planeeritud tänavast. Kui välja arvata liiklusmaa ja kommunikatsioonide koridor, on muu territoorium jaotatud uute elamukruntide vahel.

Elamukrundid on suuremad kui 2000 m².

Planeeringu kohaselt on ehituskruntdie maa sihtotstarve ette nähtud elamumaa.

Projekteeritav uusehitus tuleb arhitektuurse ilme poolest kooskõlastada Aruküla tee ja planeeritava ala vahel oleva hoonestusega.

Materjalide valik on vaba (lubatud ei ole palkmajad), maksimaalselt võivad hooned olla kahekorruselised katuseharja kõrgusega kuni 10m maapinnast, soovitav katusekalle 45° läheduses. Katuse harjajooned paralleelsed rajatava tänavaga. Krundi täisehituse protsent maksimaalselt 15. igale krundile on võimalik ette näha ka üks abihoone (garaaž, saun, kuur).

Veekogudest rekonstrueeritakse kraavid, et tagada sadevete eemaldumine planeeritud kruntidelt. Põhja poole suunduv kraav jaotub kahe elamukrundi vahel piir jookseb kraavi põhjas. Piirete rajamisel tuleb arvestada veekaitse vööndit 1m mõlemal kaldal.

3.1. HALJASTUS

Kuna kõrghaljastus puudub tuleb hoonete ümbrus kujundada vastavuses koos ehitusprojektiga koostatava ja esitatava haljastusprojekti nõuetega. Kommunikatsioonide koridori vaba ala (säilib ja rekonstrueeritakse killustiktee) kaetakse muruga. Ette võib näha madalaid (h<1,0m) dekoratiivpõõsaid.

3.2. TEED JA LIIKLUS

Ette on nähtud oleva tänava (Aruküla tee põik) rekonstrueerimine ja lisaks põiktänava rajamine uute kruntide juurdepääsuteena. Liiklus planeeritaval alal on kõikjal kahe-suunaline. Ettepanek rajatava tänava nimetamiseks tehakse valla poolt. Parkimiskohtade arv on lahendatud vastavalt Eestis kehtestatud normatiividele, mille kohaselt on igale eramukrundile ette nähtud 2 parkimiskohta, lisaks oleva Karu elamu juurde 2 kohta.

Tabel 2

Parkimiskohtade arv

Normatiivne eramukruntidel	5x2-3	10-15
Planeeritud eramukruntidel		10

3.3. EHITUSÕIGUS

Ehitusõigus on antud kõigile eramukruntidele kuni 15%-se täisehituse võimalusega. Rajatavaid

hooneid võib olla kaks ühepereelamu ja krundile on võimalik ehitada ka üks abihoone (garaaz, saun, kuur või muu vajalik abihoone. Hoonete arhitektuurne ilme on vaba, soovitatav on saavutada kogu grupi enam-vähem ühtlane stiililahendus. Ehitusmaterjalide valik on vaba. Katuseharja suund on soovitatav võtta planeeritava Karu tänavaga paralleelne.

Ehitusõigus on toodud tabelis 3.

EHITUSÕIGUS

Tabel 3

Pos. nr.	Krundi aadress (ettepanek)	Krundi plan. suurus	Max. ehitusalune pind	Täisehituse %	Max. korruselisus	Hoone-te arv krundil	Maa sihtots-tarve (vastav det. plan. liigile)	Maa sihtots-tarve (vastav katastri üksuse liigile)	Sihtots-tarbe osakaal % (vastav katastri üksuse liigile)	Suletud brutopi nd sihtotst arvete kaupa (vastav katastri üksuse liigile)	Suletud brutopi nd sihtotst arvete kaupa (vasta katastri üksuse liigile)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Proj. tn 1	2025	308	15	2	1+1	EE	E	100	612	612
2	Proj. tn. 3	2104	315	15	2	1+1	EE	E	100	630	630
3	Proj. tn. 5	2138	321	15	2	1+1	EE	E	100	642	642
4	Proj. tn. 7	2113	317	15	2	1+1	EE	E	100	634	634
5	Proj. tn. 9	2126	319	15	2	1+1	EE	E	100	638	638
6	Proj. tn	2497	-	-	-	-	L	L	100	-	-
7	Aruküla	1188	-	-	-	-	L	L	100	-	-
8	Komm. koridor	1389	-	-	-	-	Th	T	100	-	-
	Kokku	15610	1585							3156	3156

KRUNTIDE PIIRIDE PIKKUSED

Tabel 4

Jrk. Nr.	Pindala m ²	Piirid m			
		A	B	C	D
1	2025	47,9	48,1	48,4	37,9
2	2104	48,3	43,7	47,9	43,7
3	2138	48,7	44,2	48,3	44,1
4	2113	48,8	43,4	48,7	43,4
5	2126	49,1	43,4	48,8	39,8+3,6
6	2497	11,3	215,6	10,9	81,2+3,7+9,2+3,7+12+7,5+110,9
7	1188	10,9+48,4+7,4	18,3	66,8	17,9
8	1389	6,0	2,2+81,0+55,6+48,4	7,4	91,8+48,3+3+48,2+91,2

3.4.TEHNOVÕRGUD

Vesi tuuakse kruntidele olemasolevast Jüri asula veetrassist. Projekteeritav veevajadus on kuni $5 \times 0,6 = 3,0 \text{ m}^3$ ööpäevas.

Kanaliseeritakse olemasolevasse kanalisatsioonitrassi.

Elektrienergiaga varustamine toimub "Põik" alajaama fiidril nr. 13596 õhuliini kaudu. Liitumiskilbid paigaldatakse kommunikatsioonide koridoris olevatele õhuliini mastidele. Telefoniga varustatakse planeeritavad elamud olemasoleva sidekaabli baasil.

Kommunikatsioonidega ühendamiseks tuleb koos eramu projektiga taotleda vastavad konkreetset tehnilised tingimused.

Keskkonna saastamise vältimiseks tuleb sissepääsu kõrvale paigutada prügikonteiner, mis tühjendatakse vastavalt sõlmitavale lepingule.

Planeeritava ala lõunapiiril paiknevad Jüri asula veevarustuse magistraal, kanalisatsioon ja elektri madalpingeliin. See tehnovõrkude ala on eraldatud omaette maaüksuseks – kommunikatsioonide koridor (pos.8)

Selle koridoriga liitub ka pos.2 ja 3. vaheline 2m laiune elektri õhuliini koridor. Nimetatud koridori tõstetakse ümber elektri madalpinge õhuliini, mis läbis muidu krundi pos.3 diagonaalselt.

Moodustatav maaüksus (pos.8) – kommunikatsioonide koridor – antakse üle valla munitsipaalmaade hulka. Pääs kõikide elektrikilpidele on tagatud olevat killustik teed mööda.

KANALISATSIOONI KAEVUD

Tabel 5

Abs. Kõrgused (m)				Kaevu Ø (cm)	Kaevu		Torud					Märkused
Kaevu Nr.	Maa-pind	Kaevu kaas	Kaevu põhi		sein	kaas	Nr.	Põhja abs. kõrgus	Ø (cm)	Materjal	Suubumine	
12	49,13	49,13		40	Plast.	malm	1	46,99	20	Plast.	13	
							2	46,99	20	Plast.		
							3	47,68	20	Plast.	21	
13	48,75	48,72		40	Plast.	malm	1	46,84	20	Plast.		
							2	46,84	20	Plast.		
					Plast.	malm	1	46,33	20	Plast.		
							2	46,33	20	Plast.		
					Plast.	malm	1	46,28	20	Plast.		
							2	46,28	20	Plast.		
					Plast.	malm	1	46,1	20	Plast.		
							2	46,1	20	Plast.		
					Plast.	malm	1	45,99	20	Plast.		
							2	45,9	20	Plast.		
					Plast.	malm	1	45,86	20	Plast.		
							2	45,86	20	Plast.		
					Plast.	malm	1	45,86	20	Plast.		
							2	45,68	20	Plast.		
					Plast.	malm	1	45,59	20	Plast.		
							2	45,59	20	Plast.		

3.5 PLAN. ALA BILANSS

Tabel 6

	m ²	%
Maatulundusmaa	197 090	92,7
Elamumaa	10 536	4,9
Tootnismaa	3 685	1,7
Transpordimaa	1 389	0,7
Kokku	212700	100

4. KESKONNAKAITSE

Keskonnakaitselised tingimused tuleb tagada planeeringus ettenähtust kinnipidamisega:

- iga elamukrunt varustatakse prügikonteineriga, mis tühjendatakse ja veetakse välja vastavalt vajadusele ja sõlmitud lepingule.
- Kõrghaljastus tuleb rajada, selleks kavandada koos hoonetega ka haljastus.
- Kruntidele rajatakse piirded, tänava äärde soovitatavalt puidust ja soovitatavalt rajada ka hekid.
- Rajatavad piirded kruntide vahel võivad olla vaid võrkpiirded, võrkelementidest või looduslikest materjalidest (puit).
- Hoonete ekspluatatsioonivõtmine enne kanalisatsiooniga ühendamist ei ole lubatud.
- Sadeveed imenduvad pinnasesse ja olevasse kraavidesse. Kraavid ja truubid tuleb hoida korras. Drenaazi välja ehitada pole vaja. Oleva kraavi rekonstrueerimisel, jälgida tehtud ettekirjutusi. Rajada kaldakindlustused.

Kuna planeeringu kohaselt varustatakse uusehitused veevõrguga, kanalisatsiooni ja elektriga ning tühjendatavate prügikonteineritega ja peale ehitustegevuse lõppu hoonete ümbrus heakorrastatakse ja haljastatakse siis võib hinnata keskkonnamõjusid antud alal rahuldavaks või isegi heaks. Samuti ei kahjustata planeering ümbritsevaid maaüksusi ega oleva asula ilmet kuna hoonestuse rajamisel järgitakse Eesti maa-arhitektuuri traditsioone.

5. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Planeering hõlmab ca 1,47 ha suurust ala Jüri alevikus. Alal puudub hoonestus. Planeeritaval alal ei ole kuritegusid toime pandud Jüri aleviku kuritegustetase ei ole kõrgeim Harjumaast keskmistega. Ümbruses on üksikuid hooned mida ümbritsevad ilu- ja tarbeaiad, mis on piiratud puidust või metallist piiritega, omavahel enamasti võrkpiiretega. Sama näeb ette ka käesolev detailplaneering. Nähtavus alal on hea ning eeldused kuritegevuse kasvuks on minimaalsed. Krundid valgustatakse, ja piiratakse puit- või võrkpiiretega. Väravad ja ukSED lukustatakse, soovitatav on muretseda ka koerad hoonevalvuriteks ja sõlmida naabrivalvelepped. Eesti standardina kuritegevuse ennetamiseks linnaplaneerimise meetmetega kinnitatud EVS 809-1:2002 nõuded elamupiirkondadele on planeeritaval alal täidetud (lisa DI punktid 14, 15, 16, 20, 21, 23, 25,26,27 ning D3 1-19) ning nendest tuleb ka edaspidi kinni pidada.

7. TULEOHUTUSNÕUDED

Hoonete tulekindluse klass on vaba, tõenäoliselt projekteeritakse hooned tulekindlusklassiga TP2 ja TP3. Hoonetevahelised kaugused peavad sellisel juhul olema minimaalselt 10 m, mis on planeeringuga tagatud. Tuletõrje vesi saadakse tuletõrjemäutist (mahuga 106m³), mis asub planeeritava karu tänava põhjapoolsel küljel (kruntidel 2 ja 3 TP2!).

Hoonete projektide koostamisel tuleb kinni pidada lühivatest "Ehitiste tuleohutuse normidest" ET-1 0109 - 0261, ET - 1 0109 - 0235

KAJAR LAUS
HARJUMA AASTATEHNIS
PEAINSPEKTOR

6. SERVITUUDID JA PIIRANGUD

Planeeritud kvartalis servituudid praktiliselt puuduvad kuna need paiknevad transpordimaal ning kõik kommunikatsioonid, välja arvatud majaühendused, on paigutatud spetsiaalsele kommunikatsioonikoridoride alale.

8. TEHNILISED NÄITAJAD

Karu mü pindala	212741m ²
Jaotatava ala pindala	15610 m ²
Eeldatav maksimaalne ehitusalune pind	1500 m ²
Moodustatavate maaüksuste arv	8
s.h. eramukrunte	5
transpordimaa krunte	2
Rajatavaid tänavaid	1
	200 m
	2497 m ²
Rajatavad trassid :	
Veevarustus	50 m
Kanalisatsioon	50 m
Elektri madalpinge maakabel	50 m
Sideliine	50 m
Oletatav elanike arv	20
Parkimiskohtade arv elamukruntidel	10

Koostas
arh. Ago Kerge
25 september 2003