

TAOTLUS JÜRI ALEVIKU VEETORNI TN 1, ALEVIKU TEE 4 // TERIKU TN 2 KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK, VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Rae valla Jüri aleviku Veetorni tn 1 ning Aleviku tee 4 // Teriku tn 2 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute piiride korrigeerimine, kruntidel ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, liikluskorralduse ja parkimise ning tehnovõrkude lahendamine alal.

Vastavalt kehtivale Jüri aleviku üldplaneeringule paikneb planeeringuala tiheasustusalal, kus üldplaneering näeb ette aleviku keskuse ja ärifunktsiooniga arenguala.

Kavandata detailplaneering ei sisalda ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

2. OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERINGUALAL

2.1. Planeeringuala, varasemad planeeringud

Planeeringuala suurus on ca 1,5 ha. Ala paikneb Jüri alevikus Aleviku tee, Aruküla tee ja Teriku tänava vahelisel alal veetornist läänes.

Alal kehtib Jüri veetorni tootmispiirkonna detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 04.12.2001 otsusega nr 284). Vastavalt nimetatud planeeringule on alale moodustatud kinnistud.

Geodeetiline alusplaan on koostatud märtsis 2022 Geodeesiatööde OÜ poolt.

2.2. Maaomand, olemasolevad hooned ja rajatised planeeringualal

Veetorni tn 1 kinnistu omanik on OÜ Valrek (registrikood 10491080), Aleviku tee 4 // Teriku tn 2 kinnistu omanik on osaühing KARIA (registrikood 10077200), teised planeeringuala kinnistud on Rae valla omandis.

Hooned alal - Teriku tn 6 kinnistul suurkaev-pumpla hoone ning Veetorni tn 1 kinnistul renoveeritud kahekorruseline hoone, kus alumisel korrusel paiknevad hulgi- ja jaekaubanduseks vajalikud ruumid ning 2. korrusel eluruumid. Hoone paikneb kuni 45 cm ulatuses üle krundi läänepoolse piiri.

Ala läbib maa-alune soojatorustik, vee- ja kanalisatsioontrassid, sidekaablid ja elektri madalpinge õhuliin.

2.3. Juurdepääsuteed

Ala läbib Veetorni tänavat ja Aleviku teed ühendav killustikkattega Teriku tänav, mis on rajatud arvestamata kehtivaid kinnistute piire. Välja on ehitatud Teriku tänava ja Aleviku tee (riigitee) ristmik Rajatud Teriku tänav läbib olemasoleva puurkaevu PRK0000982 veehaarde sanitaarkaitseala ($r = 30$ m).

Paralleelselt riigiteega kulgeb kergliiklustee, mis asetseb osaliselt 11303 Jüri Aruküla tee kinnistul ning osaliselt Teriku tn 4 kinnistul.

Juurdesõit Veetorni tn 1 kinnistule on Veetorni tänavalt, juurdesõit Aleviku tee 4 // Teriku tn 2 kinnistule - põhjapool külgnevalt Teriku tänavalt.

3.DETAILPLANEERINGU LAHENDUSETTEPANEK

3.1. Planeeringulahendus, teed ja liikluskorraldus

Planeering teeb ettepaneku muuta Veetorni tn 1 kinnistu piire eesmärgiga mahutada kinnistul paiknev hoone oma maaüksusele. Praegu paikneb hoone kuni 45 cm ulatuses üle Teriku tn 4 krundi piiri. Ettepanek on muuta Veetorni tn 1 krundi piire selliselt, et sealjuures säiliks krundi praegune suurus - 437 m². Veetorni tn 1 kinnistust põhjapool külgnevat teed laiendatakse Veetorni tn 1 ja Teriku tn 4 kruntide arvelt nii, et see võimaldaks autoga juurdepääsu puurkaevule ja tuletõrje veevõtukohale. Tee äärde, tupiku lõppu on Veetorni tn 1 krundiga külgnevalt võimalik kavandada kaks sõiduautode parkimiskohta. Kavandatav juurdesõidutee paikneks väljaspool puurkaevu sanitaarkaitseala ($r = 30$ m). Läbi sanitaarkaitseala kulgeks Teriku tänav kergliiklustena (suletud mootorsõidukitele) - nii nagu seda näeb ette ka käesoleval ajal alal kehtiv detailplaneering - Jüri Veetorni tootmispiirkonna detailplaneering DP0056 (kehtestatud Rae Vallavolikogu 04.12.2001 otsusega nr 284).

Planeering teeb ettepaneku läänepool paikneva Aleviku tee 4a ja Teriku tänava kinnistute vahelise piiri muutmiseks. Seda eesmärgiga laiendada Teriku tänavat ning rajada sõidutee kõrvale ka jalgtee, mis oleks ühenduses kergliiklusteedega.

Kavandatav detailplaneering teeb ettepaneku planeerida Aleviku tee 4 // Teriku tn 2 kinnistule kahekorruseline Karia OÜ kauplus- kontor (spetsialiseerunud äri-kauplus), brutopinnaga ca 1800 m².

Vastavalt "Jüri alevik Veetorni tn 1, Aleviku tee 4 // Teriku tn 2, Teriku tn 4, Teriku tn 6, Aleviku tee 4a ja Teriku tänav kinnistute ja lähiala detailplaneeringu liiklusuuringule" (Inseneribüroo Stratum 2022) rahuldab olemasolev Aleviku tee ja Teriku tee ristmik ka planeeritavast kauplusest tuleneva lisanduva liikluskoormuse puhul. Ristmiku lahendus tuleb täpsustada (lisanduv jalgtee) detailplaneeringuga. Teriku tänav tuleks edaspidi ühendada Uus-Ringi teega nagu seda näeb ette ka alal seni kehtiv detailplaneering, vajalik transpordimaa otstarbega kinnistu on olemas. Sõiduteed kavandatakse avaliku kasutusega teedena. Sõidutee laiuks on kavandatud 5,2 m, kergliiklusteed laiuks 3,0 m, jalgtee laiuks 2 m.

Aleviku tee 4 // Teriku tn 2 kinnistule kavandatava kaupluse teenindamiseks vajalik normatiivne parkimine tuleb lahendada oma krundil hoone 1. korruse tasandil.

Aleviku tee 4a kinnistule valla maale on võimalik kavandada avalik parkla. Veetorni tn 1 kinnistule on võimalik paigutada vajalikud 3 sõiduautude parkimiskohta.

3.2. Hoonestuse ettepanek, arhitektuursed nõuded

Veetorni tn 1 krundil painkeb ärihoone (kaupus-ladu, teisel korrusel väike külaliskorter). Hoone on 2-korruseline, kõrgusega kuni 9 m. Aleviku tee 4 // Teriku tn 2 kinnistule kavandatv ärihoone (kaubandus) ehitusaluseks pinnaks on kuni 1000 m², mis on väiksem kui 40 % krundi pinnast, brutopind 1800 m².

Hoonete katusekalle on lubatud 0° - 40°.

3.4. Tehnovarustus

Tehnovõrkude lahendused koostatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Veevarustus ja kanalisatsioon on kavas lahendada liitudes ÜVK trassidega.

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