

Lp Ain Böckler
Abivallavanem
Rae Vallavalitsus

06. mai 2026

Arvamus Jüri alevik Tammiku tee 13b kinnistu ja lähiala detailplaneeringule (kovID DP1336)

KÜ Tammiku tee 19 elanikud tutvusid Tammiku tee 13b kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga (kovID DP1336) ning esitame oma seisukohad ja küsimused.

1. Jääb selgusetuks, millist lahendust tuleks hinnata kuna joonistel ja illustratsioonidel on erinevad lahendused? Põhijoonisel on hoone paralleelne Tammiku teega. 3D visuaalidel on uued majad omavahel paralleelsed [JK1.1]. Pos 2 välimised parkimiskohad on maja kõrvalt viidud maja ette. Ilupiltidel on kujutatud kõrvalkruntidel tegelikult puuduvat kõrghaljastust näiteks Tammiku 19 ees, Väljaku L2 parkimiskohad on piltidelt puudu jne.

Seletuskirjas, joonistel ja illustratsioonidel mitmeid vastuolusid ja ebatäpsusi (näiteks põhijoonise kinnistute positsioonide selgituste parkimiskohtade arv, Väljaku tänava poolne juurdepääs hoonesse, avatud rõdud ulatuvad hoone mahust väljapoole jne).

Lisaks jääb selgusetuks tegelik lahendus kuna seletuskirjas on märgitud, et *piirkonda sobitumiseks ja arhitektuurse mitmekülgsuse tagamiseks on planeeritavad hooned liigendatud ning hoonete korruselisus varieerub.*

Hoonete kõrgem neljakorruseline osa on planeeritud katastriüksuse **lõunapoolle**, kuhu suunas jäävad ka kõrgemad korterelamud. **Madalam kolmekorruseline osa** on planeeritud aga **põhjasuunda**, kus asuvad üksikud eramajad. Põhijoonisel ja illustratsioonidel on hooned sellest erinevalt liigendatud.

Samuti on põhijoonisel ja lisatud illustratsioonidel erinev arv väliseid parkimiskohti.

2. Hoonestustihedus tähendab hoonete maapealsete korruste suletud brutopindala suhet krundi pindalasse. Seletuskirjas on valemina kirjeldatud "netopind/krundi pindala", kontaktvööndi plaanil: "hoone suletud brutopind / krundi pindala = hoonestustihedus". Samuti on seal kirjutatud: "Kontaktvööndi korterelamute kruntide hoonestustiheduse

näitajad jäävad vahemikku 0,32 – 1,08 (netopind / krundi pindala). Planeeritava krundi hoonestustiheduse näitaja paikneb samas suurusjärgus ning on võrreldav ümbritseva korterelamuala hoonestusintensiivsusega. Seega sobitub kavandatav lahendus piirkonna olemasoleva ruumilise struktuuri ja asustustihedusega ega põhjusta piirkonnas ülemäärast tihendamist.”

Planeeritava ala lähinaabruses on 2 sobiva sihtotstarbega kinnistut ja planeeritav ala on samas suurusjärgus olevate 2-korruseliste ja 3-korruselise hoone kinnistutega. Sellest tulenevalt pole vajadust planeeringu alale rakendada olemasolevast suuremat ja tihedamat hoonestust ning arhitektuurilist liigendamist.

3. Kontaktvööndi plaanil on lähimate korterelamute näitaja oluliselt madalam. Kirjeldatuna “samas suurusjärgus” on liialdus ning krundi hoonestustihedus saaks olema tuntuvalt üle ümbritseva korterelamuala keskmise ja üheks suurima tihedusega krundiks! Uuemate korterelamutega võrreldes nt 0,55 vs 0,99. Sellise hoonestustihedusega 0,99, mis küll vastab lähteseisukohtadele, kuid pole võimalik luua kaasaegsetele ootustele vastavat ja seletuskirjas kirjeldatud kvaliteetset elukeskkonda. Lisanduvate korterite arv on 39, mis on summaarselt suurem kui praeguse kolme 2-kordse kortermajade (Tammiku 17, 19 ja 21) korterite arv.

Lähinaabruses on planeeritava liigendusega sarnase liigendusega hoonetega kinnistute hoonestustihedus peaaegu 2 korda väiksem, ulatudes maksimaalselt 0,55.

Detailplaneeringu alal peaks lähtuma lähinaabruse kontaktvööndi Tammiku tee 2, 17, 19 ja 21 kinnistute hoonestustihedusest, sest lisaks muule on kõigi nende kinnistute pindalad samas suurusjärgus planeeritava kinnistuga. Järgides neid tingimusi on võimalik kavandada ainult üks hoone.

4. Seletuskirjas on planeeringualaga külgnevate kinnistute loetelust välja jäetud Tammiku 19 kinnistu millele kaasneb oluline mõju Väljaku tänav L2 kinnistule kavandatud rekreatsiooniala tõttu. Lisaks on märgitud, et *väljõusaal või muu sarnane* on täpsustamata ning viidatakse, et lahendus, inventar jne täpsustatakse projekteerimise käigus.

Kuna tegemist on meie maja magamistubade poolse küljega siis palume mitte kavandada sellesse piirkonda ala kuhu võib hakata tekkima ebasoovitav kogunemiskoht.

5. Hoonete mahud mõjuvad olemasolevatega võrreldes massiivsed. Arvestades hoonete kõrguslikku piirangut 16m, siis hoonete mahud erinevad kõikide olemasolevate lähimate 2-kordsete elamute ja hoonete mahtudest. Lõunaküljel paiknevad korruselamud, kuid need on madalamad kui uued rajatavad hooned maksimaalselt. Lähteseisukohtades on nõutud põhihoone maksimaalse kõrguse määramine lähtuvalt piirkonna hoonestusest ja abihoone maksimaalseks kõrguseks 5 m. Abihoonet mainitakse seletuskirjas ja joonistel kuid jääb selgusetuks kus see abihoone paikneb ja millega tegu? Seega rajatavate hoonete maksimaalne kõrgus võiks olla 2 korrust nagu meie hoonelgi ning 2 uue hoone ehitamise asemel võiks olla vaid 1, et valgust ja rohelist jaguks kõigile.
6. Loodav ruumiline kvaliteet on kesine, haljastus üksluine. Kaasaegsed ruumilise keskkonna ootused on kõrgemad kui muruplats ja ühes rivis puud. Rekreatsioonialana on kirjeldatud maariba parkla ja hoone vahel, mis ettepanekuna on tervitatav, kuid arvestades olemasolevat tihedust, siis sellise kasutusega ala vajaks suuremat ja avaramat ala.
7. Ehitustegevus ja hoone rajamine toimub kinnismälestise kaitsevööndis, mistõttu on asjakohane arheoloogilise uuringu vajadus. Kuidas arvestatakse arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega? Kas Muinsuskaitseamet on lahendusele kooskõlastuse andnud? Arvestades, et Lehmja tammik (looduskaitseala ja püha hiis) paikneb rajatavate hoonete kõrval, siis arheoloogiliste leidude avastamine on üsna suure tõenäosusega.
8. Elektrivõrgu ja sidevõrgu ühinemispunkt on Tammiku tee 19 piiril. Millisena see lahendatakse? Plaaniliselt skeemil paikneb see väljakujunenud kõnniteel. Liitumispunkt võiks olla pigem nt plaanil märgitud "KL" - kergliikurite parkla alal.
9. Hoonel on ilmselt ka varjendinõue. Kas on arvestatud?
10. KÜ Tammiku tee 19 hoone on vana ehitis (aastast 1975) ning majal esineb mõningal määral juba praegu vajumist. Paar aastat tagasi rajati uus tee, mille jalakäijate ülekäigu kohas tekitati lohk, kuhu koguneb sadevesi. Paraku see vesi immitseb meie keldritesse. Planeeritava ala arendamisel on vajalik lahendada sademevee kogumine muuhulgas selles piirkonnas ja vältida vee valgumist meie kinnistule.

Ühtlasi on põhijoonisel määratud uutel rajatavatel hoonetel maa-alune parkla. Selle rajamisel võivad kaevetööl tekkivad vibratsioonid mõjutada meie maja konstruktsiooni. Seletuskirjas märgitakse samuti, et *detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga.*

Kas sellega on arvestatud? Missuguseid leevendavaid meetmeid on kavandatud liikluse korraldamiseks, müra ja vibratsiooni kontrollimiseks ning ehitusaegse heakorra tagamiseks?

Palume kirjalikult vastata meie esitatud seisukohtadele ja küsimustele.

Lugupidamisega
KÜ Tammiku tee 19 juhatuse