

# SELETUSKIRI.

## 1. ÜLDOSA.

Kõrre maaüksuse detailplaneeringu koostamise aluseks on Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus 01.november 2004.a. nr. 743 ja väljastatud Lähteülesanne.

Planeeritava ala piir ulatub 5m(osal.30m) väljapoole Kõrre mü piirikontuuri ning pikeneb 10m laiuse, 100m pikkuse koridorina jätkuvalt riigi käes olevale maale Ruu-Ihasalu mnt ja Jägala jõe vahelisel alal. Antud planeeringuala piiri kulgemise vajadus tuleneb detail- planeeringu tehnil. lahendusest suunata elamugrupi puhastatud heitveed Jägala jõkke.

Kõrre mü ja Ruu-Ihasalu mnt vahel Jägala Energi OÜ-le kuuluvale terrivatsioonikanalile on alगतatud “Jägala-Joa hüdroelektrijaama teenindamiseks vajaliku ala detailplaneering”, Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus nr.831, 18.11.1999.a., vt. Lisad p.4. ja p.5.

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav ala asub Ruu külas, Jõelähtme vallas, Harjumaal. Maa-ala paikneb Ruu-Ihasalu mnt ääres, lagedal rohumaal (endine karjamaa). Maantee ja Kõrre mü vahel paikneb Jägala jõe rajatud paekivivooderdise veekanal, mis varustas 20.saj. esimesel poolel rajatud hüdroelektrijaama. Ida pool laiub Katku mü niiske puistuala, edela pool piirab Kõrre mü-st künklik, mändidega kaetud liivaseljäandik. Põhja pool on puistualad ja lagedamad väljad.

Maaüksusel paikneb edela-loode-põhja kontuuridel 10 kv kõrgepinge el.liin. Maaüksusele pääseb maanteelt lõunapoolse kitsa lõigu kaudu, siit kulgeb ka loodesuunaline jalgrada.

Maapind on lauge, piklikul 500m väljal on mnt. suunalist langust u.1m. Koht on avar, seda piiravad puistugrupid ja reljeefivaheldust loovad seljäandikud ning maanteeäärne ainulaadne veekanal. Maa-ala on avatud päikesepoolsele orientatsioonile.

Planeeritava ala suurus on 10,0133 ha, olev sihtotstarve Maatulundusmaa- põllumaa.

## 3. PLANEERIMISLAHENDUS.

### 3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.

Kõrre maaüksus paikneb valla üldplaneeringus maatulundusmaa-põllumaa sihtotstarbega alal. Endine põllumaa, täpsemalt karjamaa seisab seoses põllumajandusliku tootmis-situatsiooni muutumisega juba aastaid kasutamata ning on aldis võsastumisele. Aktiivselt on võsastunud vana el.jaama veekanal. Seoses liikluse intensiivsuse kasvuga Ruu-Ihasalu mnt-l on äärmiselt liiklusohklik olemasoleva teeotsa kasutamine sissesõiduks Kõrre maaüksusele, täiendav juurdesõit maa-alale aga puudub. Antud ohuhinnang kajastub ka det.plan. Lähteülesandes (p.3. Ol.oleva olukorra iseloomustus). Tulenevalt kujunenud situatsioonist ja koha teeühenduslikest eeldustest on põhjendatud võsastumisaltis maa-ala kujundamine väikeelamute grupiks, millega kaasneb maaüksuse ja selle lähiümbruse heakorrastamine, sh. kogu piirkonnale avaliku kasutusega teeäärse puhkeala kujundamine.

### 3.2. Detailplaneeringu lahendus.

Detailplaneeringu eesmärgiks on vastavalt Lähteülesandele kinnistu sihtotstarbe muutmine, jagamine elamukruntideks ning hoonestustingimuste määramine.

Planeerimislahendusega on kavandatud Kõrre maaüksus keskkonna- ja inimsõbralikuks elamualaks, millel on taotluslikult maaelukorralduslik omapära. Väljakujundatav hoonestuse-haljastuse vahekorid sobitub tasakaalustatult olemasolevasse maastikupilti. Planeerimisstruktuur on kujundatud pikisuunalise peatee ja sellelt hargnevate juurdesõidu harudega, moodustades väiksemaid naaberhoonestuse grupe.

Maa-alale on planeeritud vastavalt katastriüksuse liigile 27 elamumaa krunti, 4 sotsiaalmaa, 2tootmismaa krunti ning 1avaliku kasutusega transpordimaa krunt. Maa-alale juurdepääs on

planeeritud pealesõiduga Ruu- Ihasalu riigimaanteelt, sillaga üle olemas-oleva veekanali, lahendus on kooskõlastatud kanali omaniku Jägala Energy OÜ-ga.

Juurdepääsutee ülaltoodud kanali tsoonis on taotletud jätkuvalt riigi omanduses oleval maal Kõrre tee lõikude nr.1 ja nr.2 üleandmine Jõelähtme vallale, et võimaldada antud tee avalik kasutamine.

Pereelamukruntide suurused varieeruvad, kuid arvestades planeeritava ala 10,0133ha üldpindalast maha "Teede ja tänavate maa" pindala 13036m<sup>2</sup>, on haljastataval üldalal ühe krundi tinglikuks suuruseks 3225m<sup>2</sup>.

Ruu-Ihasalu maanteel on 50 m kaitsevöönd, Jägala veekanali kalda 25m ehituskeelu ja 50m piiranguvöönd, 10 kv elektri kõrgepinge õhuliinil 10+10m kaitsevöönd. Planeeritud puurkaevul on 30m ning heitvete kanalisatsiooni pumplal 20m sanitaarkaitsetsoonid.

Antud piiranguvöönditele on planeeritud avaliku kasutusega haljastatud puhke- ja spordiala, mis eristab elamukrundid liiklusaktiivsest maanteest. Puhke-virgestusalad on planeeritud veel elamuala keskvööndile ning need kujundatakse lastele turvaliseks mängualadeks ja külaplatsiks koos nn. kogukonnohoone rajamisvõimalusega. Siit on tagatud ka rohelised jalutuskoridorid looduspuistudega naabervöönditele.

Antud tsoneering soodustab kujuneva külagrupi (orient. 90 in.) omavahelist suhtlemist, ühistegevusi, aga ka ealise ja huvialalise tegevuse valikuvõimalusi.

Teisalt võimaldab antud planeeringustruktuur elamuala etapilist väljaehitamist hoonestusgruppide kaupa, juba väljakujundatud hoonestusalasid otseselt häirimata.

Hoonestusalade kaugus teemaa piirist on 6-8 m, hoonestusalade vahekaugusteks 12-24 m.

### 3.3. Hoonestus.

Planeeringu eesmärgiks on väärrika elamuala kujundamine, kus hoonestajatel on võimalik valida erinevate hoonestustingimustega kruntide vahel. Hoonestustingimustega peetakse silmas korrastatud hoonestuspilti, kus on eraldi grupeeritud kõrgete ning madalate katustega elamud, samuti erinevate abihoonete arvuga krundid. Ühe abihoone korral on lubatud ehitusalune pind kuni 50m<sup>2</sup> ning suurematele kruntidele lubatud kahe abihoone korral kuni 50m<sup>2</sup> ja 30m<sup>2</sup>.

50m<sup>2</sup> suuruste abihoone puhul on arvestatud 2-kohaline garaaz + tööruum, 30m<sup>2</sup> abihoone puhul saun + puhkeruum. Abihoonete suuruste piiramisega tagatakse hoonemahtude ja haljastuse tasakaalustatus planeeritava elamuala üldpildis.

- Elamud võivad olla kuni 2-korruselised
  - Suurim hoonestusalune pind on 300m<sup>2</sup>, kruntide täisehituse % on 10 -12,5%
  - Kruntidele >2000m<sup>2</sup> (nr.15-33) võib rajada kuni kaks hoonet (1 elamu ja 1 abihoone)
  - Kruntidele >3000m<sup>2</sup>(nr.6-14;34) võib rajada kuni kolm hoonet(1elamu ja 2 abihoonet)
  - Elamu suurim kõrgus maapinnast on maks.8,5 m, abihoonel maks. 4,5 m.
  - Katusekalded peavad olema krundi elamul ja abihoonel(-tel) samad- 25-45 kraadi ning kruntidel nr.15-24 madalamad, 12-25\*, mis ei varjaks sõiduteelt vaadet puistualadele
  - Katuseharja suund paralleelne või risti krundiga külgneva teepiiriga
  - Min. tulepüvisusaste TP3.
  - Sokli kõrgus 30-60 cm maapinnast.
  - Hoonete välisviimistluses kasutada puhasmüüritise, krohvi ning puitlaudise pindasid.
  - Mitte kasutada plastikust või plekist imitatsioonvoodreid.
  - Abihoonete viimistlused kavandada analoogselt elamuga.
  - Võimalike freespalkmajade grupp koondada kruntidele nr. 11-14 või 26-34.
- Mitte ette näha ümaratest palkidest "metsatalulikke" hooneid

Kruntide ehitusõigused vt. Põhijoonisel AP-3.

### 3.4. Teed ja liiklus.

Juurdesõit Kõrre maaüksusele on planeeritud Ruu-Ihasalu maanteelt, üle Jägala jõe vee-kanali rajatava auto- ja jalakäiguisilla. Silla lahendus kooskõlastatakse Jägala Energy OÜga. Olemasolev juurdesõidukoht maanteelt kinnistule on ette nähtud kui liiklusohulik likvideerida, antud kitsa koha kaudu on planeeritud vaid uus jalakäigutee trasseering olemasolevale maanteeäärsele käigurajale.

Ruu-Ihasalu mnt.-lt on tagatud vajalik nähtavus ristumisele planeeritud Kõrre mü peateega (vt.joon. AP-4). Aluseks on võetud antud kurrilisel teelõigul praktiliselt kasutatav sõidukiirus maks. 50-60 km/h.

Planeeritud Kõrre mü peateeks on edela-kirdesuunaline pikitee, millelt hargnevad juurdesõidud tupikteede äärsetele elamukruntidele. Peateed võib perspektiivselt ühendada edasi kirde-poolse naabermaaüksuse persp. teevõrguga. Peatee keskosale on planeeritud sõidukiiruse aeglustusring, kust hargnevad rohekoridorid pääsuks looduslikele naaberaladele. Kahesuunalise peatee(b=6m) maa-ala laius on 15 m, sellega ristuvate kruntide juurdepääs-tupikteede(b=5.5m) maa-ala laiuseks on 12m, mis tagab autodele ka teeotstes ümberpööramise võimaluse. Elamuala 1,5m laiune keskne jalgtee kulgeb peateega paralleelselt, põiktänavate suurema arvuga elamukruntide poolsel küljel.

Vastavalt Teeseadusele puudub planeeritud sõiduteedel kui erateel teekaitsevöönd. Elanike ja nende külaliste autode parkimine toimub elamukruntidel.

### 3.5. Vertikaalplaneering.

Maapinna kõrguste määramisel on arvestatud projekteeritud teede kõrgusmärkidega ja maapinna kõrguste muutumisega. Maapind võib seoses ühtse teedevõrgu rajamisega tõusta 20-50 cm. Täiendavat krundipindade tõstmist teede suhtes ei ole ettenähtud. Teed on planeeritud 1% pikikaldega ja 2-2,5% põikkaldega teeäärse muruvööndi suunas. Plan.-d kõrgusmärgid on antud Põhijoonisel AP-3.

Elamute 1. korruse põranda kõrgusmärk  $\pm 0.00$  võib olla 30-50 cm maapinnast kõrgemal.

### 3.6. Haljastus ja heakord.

Olemasolev kõrghaljastus maaüksusel puudub.

Haljastuse üldlahendus:

planeeritav haljastus täiendab olemasolevat looduspilti ning jaotub üldhaljastuseks ja kruntide haljastuseks. Üldhaljastamisel tuleb sõiduteevööndites vältida liiklusnähtavust vähendavaid istutusi, nn.“nähtavuskolmnurkadele“ võib istutada vaid madalaid põõsaid kõrgusega maks.0,4m.

Planeeringualal on kujundatud rohelised vööndid, kust pääseb looduslikele naaberaladele. Elamukruntidele on soovitatav rajada lisaks dekoratiivhaljastusele ka viljapuugruppe, mis kujundavad maaküla omapära, ühtlustavad hoonestuse üldpilti ning annavad tuule- ja päikesevarju. Maaaedade juurde kuuluvad ka peenramaa ja kasvuhoone.

Põõsad, hekid tekitavad õueruumid, kus kogu krunt ei ole ühtlaselt läbivaadeldav-puhutav.

Murualasid täiendavad püsilillede grupid ja veesilmad.

Piirdeaiana kruntide vahel võib kasutada teraspostidel metallvõrkaeda või puitaeda, suurim kõrgus maapinnast 1,5 m. Teedeäärsed piirded kujundada täiendavalt hekkidega. Mitterajada kivist või kivipostidega raskeid piirdeaedasid.

Kruntide haljastamine ja heakord lahendatakse elamute projektide koosseisus või eraldi projektiga, konsulteerida haljastusspetsialistidega.

Maaüksusel väljakaevatavad suuremad maakivid koondada sotsiaalmaadele, kus nendest kujundada iseloomulikud ja kõigile vaadeldavad dekoratiivgrupid.

### 3.7. Jäätmemajandus.

Igal krundil on sõiduvärava ääres oma olmejäätmete väikekonteiner. Haljastuse ja peenramaa hooldamise ja majapidamise orgaanilised jäätmed komposteeritakse krundi aiatoonis. Planeeritud asumi üldiseks teenindamiseks on ette nähtud sorteeritud prügi (paber-papp, klaas jm) ühine kogumise koht, mis asub asumi "väravas", põhitee ääres.

Konteineritesse sorteeritud prügi kogumine ja regulaarne äravedu toimub asumi elanike ja jäätmete vedu teostava ettevõtte kokkuleppel.

### **3.8. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.**

Ruu külla, Kõrre mü lagendikule kavandatud asum paikneb võrdlemisi eraldiseisval alal. Läbivad teed puuduvad, sissesõit maa-alale toimub erandliku sillakoha kaudu. Seega on pahatahtlike võõraste alale sattumise võimalus väike. Ala eraldiseisvus säilib ka peatee perspektiivse pikenduse rajamisel, mis ühendab naaberalasid.

Elanikud võivad moodustada naabrivalve piirkonna. Alal on hea vaadeldavus. Maa-alale on vaba aja veetmiseks planeeritud kolm sotsiaalmaa krunti- pallimänguplatside, laste mängumaastiku ja roheala "kogukonnamaja" rajamiseks (pos.nr. 3; 24; 9). Teedele on planeeritud tänavavalgustus.

## **4. TEHNOVÕRGUD.**

Tehnovõrgu kitsenduse ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest tehnovõrkude kauguse normatiivist (kaugused ehitistest, tehnovõrkudest ja puudest võraga kuni 5,0m) EVS 843:2003. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Täiendavaks liitumiseks või olemasolevate kasutustingimuste muutumisel tuleb taotleda tehnovõrgu valdajalt tehnilised tingimused.

### **4.1. Veevarustus.**

Majandusjoogivesi saadakse elamutele uuest puuritavast sanitaartsooniga 30 m (vt. lisa – Keskkonnaministeeriumi kiri 07.02.2005 nr. 11-11/1038) . Arvestuslik veekulu 27 elamule ja ühiskondlikule hoonele on  $0,8 \times 28 = 22,4$  m<sup>3</sup>/ööp. Küla ühiskondliku hoone veekulu ei ületa ühe pereelamu veevajadust. Veevarustuse süsteem PE plasttorudest surveklassiga PN10. Veetorustikud monteerida alusele 20 cm tihendatud killustikku ja peale 10 cm liiva. Paigaldamissügavus 1,8 m. Majaühendustorud samuti PE torudest, surveklass PN10. Viimased lõpevad 0,5 m krundi piirist tee poole liitumispunktiga, milleks on äärikkummikiilsüiber spindli pikenduse ja kapega. Viimastele peab jääma vaba uurdepääs sulgemiseks avarii korral. Veetrassi pikkus 1110 m.

Tuletõrjervee 5 l/sec tagavad peatee äärde planeeritud 2 veehoidlat, mahtuvusega a´54 m<sup>3</sup>. Kaugus hooneteni ei ületa 150 m.

### **4.2. Kanalisatsioon.**

Maapinna kõrgused ei anna võimalust kogu kinnistu majandus-fekaalvett juhtida isevoolselt planeeritud puhastusseadmesse. Peatee ringil asuv ülepumpla võimsusega 15 m<sup>3</sup>/d haarab 13 krundi majandus-fekaalveed. Pumpla sügavus ca 3,7 m. Konteiner-puhastusseadmed on planeeritud kinnistu kagupoolsesse nurka, eelvooluks Jägala jõgi vähemalt 25 m allpool paisu. Antud kanal.torustik paikneb riigimaal, Ruu-Ihasalu mnt. ja Jägala jõe vahelisel veekanali kaldavööndil, mida Jägala Energy OÜ taotleb Jägala-Joa hüdroel. jaama teenindusmaaks (algatatud on vastav detailplaneering, vt. p.1. Üldosa). Antud kanalisatsiooni torustikule tuleb seada servituut seadusega ettenähtud korras ja servituudi tingimused täpsustatakse vastavas lepingus.

Torustikud rajatakse plasttorudest PVC SN8. Kanalisatsioonitrassi pikkus 1090 m. Liitumispunktideks on kontrollkaevud krundi piirist vähemalt 0,5 m tee poole.

#### **4.3. Drenaaz. Sadeveed.**

Kinnistu ei kannata liigniiskuse all. Planeeringuala ei vaja eraldi organiseeritud sadevete ärajuhtimist (hajutatatakse pinnasesse). Sadeveed krundil ja teedelt imuvad pinnasesse.

#### **4.4. Soojusvarustus.**

Antud piirkonnas tsentraalne soojusvarustus puudub. Soojuskoormus kütteks, ventil.-ks ja soojaveevarustuseks on ca 20 kW elamule. Elamu küte ja soojavee-varustus lahendatakse oma katelseadme abil. Kütus - õli + tahke (puit,brikett). Kooskõlas Keskkonnaministri määrusega 10.06.02. nr.39(RTL, 19.06.02. 66, 1032) ei ole nõutud välisõhu saaste arvutusi.

#### **4.5. Elektrivarustus.**

Käesolevaga on antud planeeritava Ruu küla "Kõrre" maaüksuse (Jõelähtme vald, Harju maakond) elektrivarustuse 0,4 kV ja 20 kV liini trassi ning 20/0,4 kV alajaama asukoha põhimõtteline lahendus. Planeeritaval alal on 27 eramut ja 3 pumplat.

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS Tallin-Harju piirkonna poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr.58773 08.02.2005 a.

Planeeritava ala elektri koormuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest. Orienteeruv summaarne tarbimisvõimsus on 220 kW.

Planeeringus on arvestatud eramu peakaitsmeks 3x25 A. Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava hoone projektis.

Maaüksuste elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud 20/0,4 kV komplektalajaam 20 kV poolel läbijooksva skeemiga orienteeruva trafovõimsusega 250 kVA. Alajaama 20 kV toiteliin on planeeritud "Jõelähtme-Koigi" 20 kV fiidri õhuliini mastilt maakaabelliinina ja tagasi samale õhuliinile. Trassi orienteeruv pikkus 75 m.

Eramute elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud piki maaüksustevahelisi sissesõiduteede kõrval oleval haljasalal 0,4 kV kaabelliini trass transiitkilpide ja liitumispunktidega kinnistu piiril või selle läheduses. Valdajal täpsustada liitumispunkti asukoht ja peakaitsme suurus Eesti Energia AS.

Kinnistuvaheliste teedele näha ette välisvalgustus.

#### **4.6. Side.**

Planeeritava Ruu küla "Kõrre" maaüksuse (Jõelähtme vald, Harju maakond) telefoniseerimiseks on Elion Ettevõtted AS väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 3475961 09.02.2005 a. Vastavalt tehnilistele tingimustele toimub MÜ sidevarustus kaablijaotuskapist JOL110. Planeeritaval alal on 28 eramut. Elamute võimalikuks telefoniseerimiseks on valitud side maakaabelliini trass. Sideliini trass kulgeb piki maaüksustevahelisi sissesõiduteid haljasalal.

Sidekaabli jaotusvõrk lahendatakse sidevarustuse projektiga vastavalt piirkonna sideteenusega varustava firma tehnilistele tingimustele.

### **5. TULEKAITSE ABINÕUD.**

Tuletõrje veevarustus on lahendatud kahe 54m<sup>3</sup> tuletõrjervee mahutiga, mis paiknevad elamuala peatee ääres ja tagavad nõutud maks.200m kaugused planeeritud hooneteni. Peateelt hargnevate tupikteede lõpus on tagatud päästemasinatele nõutav manööverdamis-plats 12x12m.

Planeeritud hoonestusalade vähim vahekaugus on 12 m.

Hoonete min. tulepüsivusaste TP3.

Seletuskirja koostasid: arhitekt Tiit Kaljundi

insener Karri Vabrit