

ÜLEJÕE KINNISTU DETAILPLANEERING

Pirgu küla, Juuru vald, Raplamaa

Töö nr DP 19-10/12



Huvitatud isik:

Aivo Mündel

Aadress: Jõekalda, Mälivere küla, Kohila vald, Raplamaa
Tel: + 372 506 9966

**Detailplaneeringu koostaja
(projekteerija):**

Projekteerimisbüroo Dialoog OÜ

Registrikood 11297115

Aadress: Laki tn 14a, Tallinn 10621, Harjumaa

Tel: + 372 651 77 00

e-mail: info@pbdialoog.ee, rait.tamm@pbdialoog.ee

SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II	SELETUSKIRI.....	3
1.	Olemasolev olukord.....	3
2.	Kontakvööndi analüüs.....	3
3.	Planeeringulahendus.....	5
3.1.	Üldosa.....	5
3.2.	Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad.....	6
3.3.	Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele.....	6
4.	Juuru valla üldplaneering.....	7
4.1.	Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus.....	8
5.	Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus.....	10
5.1.	Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund.....	10
5.2.	Olemasolev haljastus.....	10
5.3.	Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine.....	10
6.	Jäätmekäitlus ja heakord.....	10
7.	Liikluskorraldus ja parkimine.....	11
7.1.	Liikluslahendus.....	11
7.2.	Parkimine.....	11
8.	Tehnovõrgud.....	12
8.1.	Elektrivarustus.....	12
8.1.1.	Sidevarustus.....	12
8.2.	Vee- ja kanalisatsioonilahendus.....	12
8.3.	Kanalisatsioon.....	12
8.4.	Tuletõrjeveevarustus.....	13
9.	Tuleohutuse tagamine.....	13
10.	Kuritegevuse ennetamine.....	13

III LISAD

1. Fotod olemasolevast olukorrast;
2. Kinnistusregistri registriosa väljavõte.

IV JOONISED

1. Situatsiooniskeem;
2. Tugiplaan;
3. Kontakvööndi skeem;
4. Põhijoonis tehnovõrkudega;
5. Väljavõte Juuru valla üldplaneeringust;
- 5a. Kehtiva üldplaneeringu lahendus ja üldplaneeringu muutmise ettepanek;
6. Liiklusskeem.

V KOOSKÕLASTUSED

VI TEHNILISED TINGIMUSED

II SELETUSKIRI

1. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Rapla maakonnas, Juuru vallas, Pirgu külas, lookleva Keila jõe ääres. Planeeritavat maa-ala ümbritsevad elumumaa krundid.

Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt Ülejõe teelt.

Planeeritava maa-ala suurus on 0,92 ha (9153 m²). Planeeritaval maa-alal puuduvad eelnevalt koostatud kehtivad detailplaneeringud ja muud ehitusega seonduvad projektid.

Planeeritava maa-ala kinnistu tabel (vt lisa nr 1):

Aadress	Pindala ha	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Ülejõe	0,92	24001:002:0132	Maatulundusmaa	Myland OÜ 1/3 kaasomandist, Aivo Mündel 1/3 kaasomandist, Harri Mündel 1/3 kaasomandist

Planeeritava Ülejõe kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa. Kinnistul on kõrghaljastust ja põõsarinnet. Kõrghaljastust on kinnistul kõige rohkem lõunapoolses osas, reljeefi kõige kõrgemal osal. Looduslikku rohumaad on kinnistul 0,51 ha, veealust maad on 0,20 ha ja muud maad on 0,41 ha.

Ala läbib kõrgepinge kaabelliin ja kõrgepinge õhuliin. Kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd on mõlemale poole liini telge 10,0 meetrit ja kõrgepinge kaabelliini kaitsevöönd on mõlemale poole liini telge 1,0 meetrit. Puuduvad vee- ja kanalisatsioonitrassid ja puurkaevud. Kinnistul on kuivenduskraav, mis ei ole osaks maaparandusüsteemist.

Ülejõe kinnistu jääb Keila jõe veekaitsevööndisse, ehituskeeluvööndisse ja piiranguvööndisse. Ehituskeeluvööndi ulatus on Keila jõe veepiirist 50 m ja piiranguvööndi ulatus veepiirist 100 m.

Planeeritaval maa-alal ei ole olemasolevaid ehitisi ega varemeid.

2. Kontaktvööndi analüüs

Käsitleva planeeringuala üldistavat kontaktvööndi skeemi vaata ka jooniselt „Kontaktvööndi skeem (hoonestus)“ joonis 3. On iseloomustatud graafiliselt Ülejõe kinnistu detailplaneeringu lähipiirkonda.

Ülejõe kinnistut ümbritsevad nii hoonestamata maatulundusmaad ja planeeringuala põhjapoolses osas elamu- ärimaa (50% ja 50%) ja lõunapoolses osas elumumaa krundid.

Planeeritavast alast põhja poole jääb Jõekääru kinnistu. Kinnistul puudub hoonestus. Kinnistut ääristavad Keila jõe ääres kõrghaljastus.

Planeeringuala lõunapoolsel küljel on elumumaa krunt, Jõekalda. Kinnistule on ehitatud ehtisregistri andmetel (17.12.2012) kolm hoonet – eramu, Terasse alajaam ja puhkebaasi

hoone. Puhkebaasi hoone on kasutusest maas. Eluhoone ehitusaluseks pinnaks on 99 m² ja Terasse alajaama ehitusaluseks pinnaks 224,6 m². Eluhoone korruseliseks on kaks korrust. Antud kinnistul on ehitusalust pinda kokku 323,6 m².

Kuna hooned on kantud ehtisregistrisse, on nad õiguslikul algusel püstitatud hooned.

Lohu AÜ 2 kinnistul asub ehtisregistri andmetel (17.12.2012) kaks hoonet – aiamaja ja abihoone (kuur-kasvahoone). Aiamaja ehitusaluseks pinnaks on 51 m² ja abihoone ehitusaluseks pinnaks 18 m². Aiamaja korruseliseks on üks korrust. Ehitusalust pinda kokku Lohu AÜ 2 kinnistul 69 m².

Lohu AÜ 9 kinnistul asub ehtisregistri andmete järgi aiamaja (30 m²), majandushoone (21 m²), 2 kasvuhoonet (18 ja 19 m²). Aiamaja korruseliseks on üks korrust. Kokku on antud kinnistul ca 88 m² ehitusalust pinda.

Lohu AÜ 41 kinnistul asub ehtisregistri andmete järgi aiamaja (99 m²). Eluhoone korruseliseks on kaks korrust. Kokku on antud kinnistul ca 99 m² ehitusalust pinda.

Võrdluse aluseks on võetud Maa-ameti kaart ja ehtisregistrist saadud näitajad (seisuga 17.12.2012).

Kontaktvööndi skeemil jäävad välja suuremad hoonestamata maatulundusmaa maa-alad, mis on peamiselt tihedalt metsastatud.

Liiklus Ülejõe kinnistu lähedal on kahesuunaline. Hetkeseisuga on juurdepääs Ülejõe kinnistule kavandatud Ülejõe teelt. Tee on heas seisukorras. Ülejõe kinnistuni viiv tee on tupiktänav, lõpeb kavandatava kinnistu ees.

Hoonestusala planeerimisel on arvestatud juba olemasoleva ümberkaudse elamupiirkonna hoonestustiili ja hoonestuslaadiga. Kavandatud elamuga ei kaasne võimalikke ohtlikke mõjusid ümbritsevale alale. Ülejõe kinnistule on kavandatud hoonestuse ehitusaluseks pinnaks 170 m², millest konsoolne osa (hoone põhjapoolne külg) on 40 m². Antud näitajad ühtivad ümbruskonna hoonestusmahtudega, samuti kõrgusega. Ülejõe kinnistule on planeeritud maksimaalselt 9,0 meetri kõrgune eluhoone.

Arvestades eelpool kirjeldatud piirkonnale iseloomulikku hoonestust, on Ülejõe kinnistule üksikelamu planeerimine otstarbekas ja sobilik. Hoone sobib antud piirkonda hoonestuse mahu poolest ning üldplaneeringus alale ettenähtud sihtotstarbelt. Kavandatud hoone planeerimisel on arvestatud kõikide üldplaneeringus toodud nõuetega.

3. Planeeringulahendus

3.1. Üldosa

Detailplaneeringuga on 0,92 ha suurune Ülejõe kinnistu ette nähtud üheks elamumaa sihtotstarbega krundiks üksikelamu rajamiseks.

Üldplaneering maa sihtotstarbe muutmise vajadust ette ei näinud, kuna 98% ulatuses on tegemist Keila jõe ehituskeeluvööndiga. Samas on planeeritav ala sobilik elamumaaks, kuna asub tiheasustusalal serval olemasolevate väljaehitatud kruntide naabruses. Tänu sellele on planeeringuala ka kergesti ligipääsetav.

Uue hoonestusala kohalikul on arvestatud Juuru valla ehitusmäärusest tulenevate piirangutega, Keila jõe tulenevate piirangutega ning samuti olemasoleva haljastusega. Kõige olulisemad piirangud tulenevad Keila jõe – kallasraja laius 4 m, veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m. Keila jõe tulenev ehituskeeluvöönd 50 m annab hoonestusala kujundamisel hea idee kavandada hoone põhjapoolne osa konsoolsena (40 m²). Vt ka kitsenduste väljavõtet Maa-ameti X-GIS kaardirakendust.

Detailplaneeringu põhijoonisele on peale kantud nii juurdepääs kallasrajale, kui ka kallasrada ise – 4 m jõe, samuti ka veekaitsevöönd 10 m ning ehituskeeluvöönd 50 m.

Uue hoone kavandamisel on arvestatud olemasolevate elujõuliste puudega.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele, 3 parkimiskohta on kavandatud hoonevälisena.

Krunt positsiooniga 1 on planeeritud 100% elamumaaks. Krundi suurust ei muudeta, krundi pindala jääb 9153 m², maksimaalselt on hoonele lubatud ehitada kaks korrust. Kavandatava elamu ehitusaluseks pinnaks on maksimaalselt 170 m². Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast on 9,0 m.

Krundile on ette nähtud lokaalne kanalisatsioonisüsteem – kogumismahuti. Mahuti on kavandatud hoonest ida suunas, krundi piiri lähedusse, väljapoole ehituskeeluvööndit. Selline lahendus annab kogumismahutile hea ligipääsetavuse ja teenindamise võimaluse.

Joogivee saamiseks on ette nähtud puurkaev. Ühe kinnistu tarbeks rajatav puurkaev on ette nähtud võimalikult kaugemale Keila jõe, väljapoole ehituskeeluvööndit. Puurkaevu kasutab ainult Ülejõe kinnistu omanik oma joogivee tarbeks. Planeeringulahenduses on veevarustuse vajadus 0,6 m³/d.

Väljavõtte veeseadusest:

§ 28 lg 3 – puurkaevule ei moodustata sanitaarkaitseala, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks [kehtestab keskkonnaminister](#).

Keskkonnaministri määrus 16.12.1996 nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealade veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“ p 4.1.: Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

Puurkaev ette nähtud Ülejõe kinnistule, planeeritavale õuealale, väljapoole ehituskeeluvööndi ala. Kavandatav jäätmete sorteeritud kogumispaiik jääb puurkaevust 21 meetri kaugusele ning kogumiskaev 22 meetri kaugusele. Puurkaevust 10 meetri piires ei ole kavandatud ühtegi puurkaevu kahjustada võivat rajatist.

Ehituskeeluvööndi alale ei ole planeeritud mitte midagi, ala jääb kinnistul vabaks rohualaks.

KÕIK KRUNDILE KAVANDATUD EHITISED JÄÄVAD VÄLJAPOOLE KEILA JÕE EHITUSKEELUVÖÖNDIT.

3.2. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad

Krundi ehitusõigusega määratakse:

1. planeeritud krundi kasutamise sihtotstarvet;
2. hoonete suurim lubatud arv krundil;
3. hoonete suurim lubatud kõrgus;
4. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Pes- nr	(m ²)Krundi pindala	(m ²) maapealne pind Hoone ehitus-alune	hoone kõrgus (m) korruselisus ja Max.	(m ²) maapealne Suletud brutopind	Hoonete arv krundil*	Maa sihtotstarve ja osakaalu % katastriüksuse liigi järgi	Maa sihtotstarbe % DP liigi järgi	Tulepüsisus	Parkimiskohtade arv
1	9153	170	+2 / 9,0	300	1P	E 100	EP 100	TP3	3

*1 põhihoone

Projekteeritavate hoonete tulepüsisusklass määratakse vastavalt Eesti Projekteerimismääradele (ET-10109-0235 Ehitiste tuleohutus).

3.3. Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele

Hoonete projekteerimisel tuleb kasutada Pirgu küla ajalooliselt välja kujunenud elamuhoonetele iseloomulikke ja sobivaid ehitusmaterjale ja hoonestuslaadi.

Krundi piirde kõrgus on maksimaalselt kuni H=1,5 m. Kruntide piireteks võiks olla madalad kiviaiad vms. Planeeritaval territooriumil ei tohiks hekitaimedena kasutada mürgiseid taimeliike ega puid. Soovitav on planeeringuala ümber kavandada ühtne piire. Täpsem piirete asukoht ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektiga. Katuse harja suund peab olema paralleelne planeeritava teega.

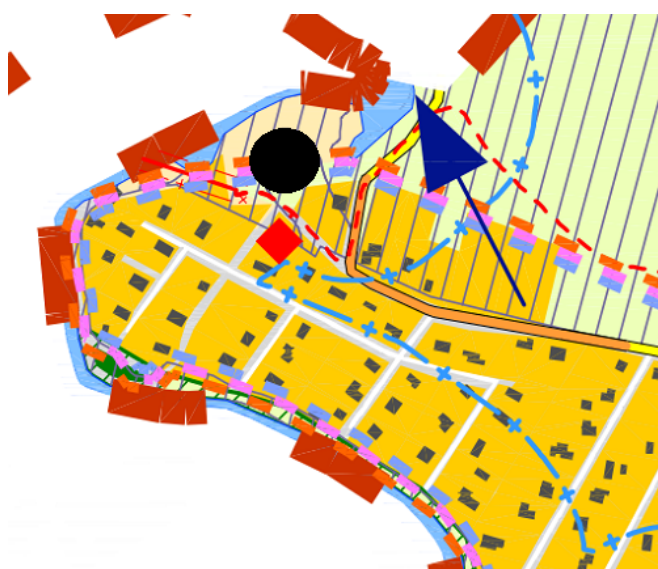
Krundi pos 1 olulisemad arhitektuurinõuded on:

- Hoonestusviis: lahtine.
- Hoonete katuse kalle: 0 - 45°.
- Hoonetel kasutatavate põhiliste välisviimistlusmaterjalide loetelu: krohv (sile- või struktuurkrohv), puit, klaas, looduskivi, betoon.
- Piirdeaed: on keelatud kasutada kõrgeid massiivseid vundamendil kivi – ja plankaedu. Maksimaalne piirde kõrgus 1,5 meetrit.
- Hoonete suurim lubatud korruselisus: kuni 2 korrust;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast: maksimaalselt 9,0 m.

4. Juuru valla üldplaneering

Juuru valla üldplaneering on kehtestatud Juuru Vallavolikogu 25. märtsi 2010. a määrusega nr 10 „Juuru valla üldplaneeringu kehtestamine“.

Väljavõte Juuru valla üldplaneeringu kaardilt (planeeritav ala tähistatud musta täpiga)



Olemasolev maakasutus

- Pere- ja ridaelamumaa
- Korterehamu maa
- Kaubandus-, teenindus-, ja büroohonemaa
- Tootmismaa
- Mäetööstusmaa
- Üldkasutatava hoone maa
- Puhke- ja virgestusmaa
- Haljasala ja parkmetsa maa
- Jäätmehooldla maa
- Riigikaitsemaa
- Kalmistumaa

Maakonnaplaneering ja teemaplaneering

- Roheline võrgustik
- Väärtuslik maastik
- Väärtusliku maastiku reservala
- Kaitsmata põhjaveega ala
- Ilusa vaatega teelõik

Hajaasustusele uue elamu püstitamisel näeb üldplaneering muuhulgas ette järgmist:

- **Uue elamu ehitamisel peab kaugus olemasolevatest elamutest olema vähemalt 200 meetrit.** Antud piirang ei laiene vanade talukohtade taastamisele.

- Elamute ehitamisel, juurdeehitiste ja abihoonete kavandamisel tuleb lähtuda ümbritseva keskkonna arhitektuurilisest struktuurist ning arvestada vaadetega planeeringualalt ja planeeringualale.
- **Elamukrundi suurus on minimaalselt 5000 m².**
- Hoone suurim lubatud kõrgus 9 meetrit.
- Lubatud katusetüüpideks on viil-, kelp- ja roodkatus.
- Elamutel on lubatud 20% ulatuses kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa ja/või üldkasutatava hoone maa kõrvalfunktsioon.

Tiheasustusele uue elamu püstitamisel näeb üldplaneering muuhulgas ette järgmist:

- Elamute ehitamisel tuleb lähtuda ümbritseva keskkonna arhitektuurilisest struktuurist ning arvestada vaadetega planeeringualalt ja planeeringualale;
- **Elamukrundi suurus on 1200 – 2500 m²;**
- Hoone suurim lubatud korruselisis on 2 ja maksimaalne kõrgus 9,0 meetrit;
- Lubatud katusetüüpideks on viil-, kelp- ja roodkatus;
- **Elamute minimaalne vahekaugus on 15 meetrit;**
- Ehitise minimaalne kaugus naaberkrundi piirist on vähemalt pool ehitise piirpoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelvalve asutus;
- Ehitise ei tohi paikneda eespool tänava ehitusjoont ja naaberkinnistu (krundi) piiri vahetus läheduses, kui puudub naaberkinnistu omaniku kooskõlastus. Ehitamiseks naaberkinnistu (krundi) piirile lähemale kui 5 m puitehitise puhul ja 3 m kiviehitise puhul on vajalik naaberkinnistu omaniku nõusolek;
- Elamu suurim ehitusalune pind on 300 m², paariselamu ja ridaelamu puhul ühe sektsiooni kohta 150 m²;
- Suurim lubatud krundi täisehituse protsent on 40;
- Elamute ümber rajatavate piirdeaedade maksimaalne kõrgus on 1,5 meetrit;
- Elamutel on lubatud 20% ulatuses kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ja/või üldkasutatava hoone maa kõrvalfunktsioon;
- Elamute ja kõrvalhoonete ehitamisel on ehitismaterjalina välisfassaadi osas keelatud pleki kasutamine;
- Parkimine lahendada krundi piires;
- Kohaliku omavalitsuse nõudmisel tuleb kavandataval elamualal ette näha jäätmekäitluskohad ning ühiselt kasutatavad alad: puhkealad, mänguväljakud eri vanuses lastele jms.

Üksikelamute asukohtade valikul tuleb lähtuda loodusliku ümbruse ja vaateväljadega, planeeringulahenduse aluseks peab olema maastikustruktuur. Eelnimetatud aspekte on antud planeeringus arvestatud. Elamute vaheliseks vähimaks vahekauguseks peab olema 15 meetrit. Põhihoonete vahekauguse puhul on planeeringus selle nõudega arvestatud. Vt jooniselt „Kontaktvööndi skeem (hoonestus)“ joonis 3.

Maksimaalne krundi täisehituseprotsent kavandatud lahendustes on 1.85 %. Olemasolevat kõrghaljastust on planeeringus säilitatud oluliselt rohkem kui 80 % ulatuses.

Detailplaneeringulahendus on üldplaneeringut muutev.

4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus

Detailplaneeringuga kavandatud muudatusi on võimalik vaadata jooniselt joonis nr 5a, „Kehtiva üldplaneeringu lahendus ja üldplaneeringu muutmise ettepanek“.

Juuru Vallavolikogu 25. aprill 2013 otsusega nr 161 algatatud Ülejõe kinnistu detailplaneering sisaldab kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut maakasutuse juhtotstarbe osas. Juuru valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala hajaasustusega alal, mille sihtotstarbeks on 100% maatulundusmaa. Detailplaneeringuga soovitakse Ülejõe kinnistule uue üksikelamu rajamist maa sihtotstarbe muutmiseks 100% elamumaaks.

Käesoleva detailplaneeringuga on tiheasustusalade vahetuse naabruses kavandatud lisakrunt üksikelamu püstitamiseks, seetõttu järgitakse üldplaneeringus toodud üldiseid nõudeid elamute püstitamiseks tiheasustusalale.

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuna:

- hajaasustusega alal soovitakse luua elamumaa üksus pindalaga alla 5000m²;
- hajaasustusega alale planeeritava elamu vahekaugus lähimast olemasolevast üksikelamust jääb alla 200m.

Samas on planeeritav ala detailplaneeringu kohustusega Pirgu tiheasustusalade vahetus naabruses, mis koosneb enamjaolt 1970-ndate lõpust alates asutatud aiandusühistute kruntidest. Neile kruntidele püstitati algselt aiamajad, millest praeguseks on osa rekonstrueeritud üksikelamuteks. Seetõttu on kogu Pirgu aiandusühistute ala üldplaneeringuga määratud perspektiivseks elamumaaks. Planeeritav Ülejõe detailplaneeringuala jääb vahetult Lohu aiandusühistu ja Keila jõe kääru vahele.

Üldplaneeringu muutmise saab lugeda põhjendatuks planeeringuala kontaktvööndis paiknevate pereelamute tõttu. Muutes Ülejõe kinnistu senist maatulundusmaa sihtotstarvet elamumaaks, loob see veelgi kompaktsema ja turvalisema elamumaa piirkonna.

Elamu ehitamisel lähtutakse ümbritseva keskkonna arhitektuurilisest struktuurist ning arvestatakse vaadetega planeeringualalt ja planeeringualale. Planeeringuga ei tehta ettepanekut muuta ehituskeeluvööndi ulatust. Kavandatud hoonestus jääb Keila jõe ehituskeeluvööndi piiridest välja. Vee- ja kanalisatsioonilahendus on ette nähtud väljapoole Keila jõe ehituskeeluvööndit ja võimalikult kaugele Keila jõest.

Kokkuvõtvalt: planeeritava ala suurus ja geograafiline asend ei võimalda üldplaneeringujärgset uue elamu püstitamist soovitud asukohale, kuna tegemist on hajaasustusega alaga; liites ala olemasoleva tiheasustusalaga, saaks üldplaneeringus määratud nõuded tiheasustusalale täidetud.

Planeeringu jõustumisel liidetakse käsitletav planeeringuala Pirgu tiheasustusalaga.

Võttes arvesse kõiki eelpool toodud aspekte, siis üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, olemasoleva maatulundusmaa juhtfunktsiooni muutmine elamumaaks.

5. Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus

5.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund

Detailplaneeringuga hoonetekompleksi kavandamine krundi ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi oluliselt ei mõjuta, kuna keskkonda ohustavat tootmist alale kavandatud ei ole.

5.2. Olemasolev haljastus

Planeeritaval alal esineb puude gruppe. Neid tuleb võimalikus ulatuses säilitada. Kõigi ehitiste rajamisel tuleb vältida mehhaaniliste vigastuste tekitamist puittaimestikule, mida on võimalik säilitada. Krundil teostavate ehitustööde käigus kaitsta puittaimi vastavate ettevaatusmeetmetega.

5.3. Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine

Ehitusprojekti koostamise staadiumis tuleb koostada täpne haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”. Haljastusprojekti koostamisel peab arvesse võtma Veeseaduse §29 lg 4 p2.

Täiendava kõrghaljastuse planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”. Puud tuleb istutada vähemalt 2 meetri kaugusele sõidutee servast ning vähemalt 1 meetri kaugusele kõnnitee servast. Istutatavatele puudele kasvuruumi tagamiseks peaks nad istutama vähemalt 5 meetri kaugusele hoonestusaladest. Olemasolevatest ja planeeritavatest tehnoorkudest peab istikute kaugus olema vähemalt 2 meetrit. Istutatavate puude ja põõsaste istikud peavad vastama Eesti Standardi EVS 778:2001 normidele. Edasise projekteerimise staadiumis tuleb koostada ka täpne haljastusprojekt, kus näidatakse täpselt ära puittaimestiku/taimmaterjali asukohad.

Kruntidele on kavandatud rajada täiendavat haljastust, puid-põõsaid. Maa-alale istutatavad puud peaksid soovitatavalt olema suurelehelised pärnad või harilikud vahtrad, harilikud pihlakad, harilikud tammed. Puude ja põõsaste paigutus lähtub esteetilisest ja funktsionaalsetest aspektidest. Sama soovitus kehtib ka istutatavate puude puhul. Väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada.

Elamukrundi iga 300 m² kohta tuleb ette näha vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6m.

6. Jäätmekäitus ja heakord

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale peavad jäätmevaldajad omama või rentima piisavas koguses jäätmemahuteid või kasutama jäätmekäituslepingu alusel ühismahuteid. Mahutid ja kogumiskohad peavad vastama eeskirja nõuetele.

Detailplaneeringuga on jäätmekonteinerid kavandatud planeeritavate kruntide sissepääsu poolsesse ossa. Sellise asukohaga on jäätmemahutid kergesti ligipääsetavad teenindavale transpordile. Kogumiskonteinerid peavad olema suletavad, et välistada lindude, loomade ja huligaanide juurdepääs. Kogumiskonteinerite juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega, et kogumisautod pääseksid võimalikult lähedale konteineritele ning

tasased. Jäätmemahutite paiknemiskohtade ning juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi valdaja.

Planeeringulahenduse realiseerudes on väga oluline tagada kruntidel heakord, selleks tuleb kinni pidada jäätmehoolduseeskirjast ning tagada planeeritava maa-ala korralik kanaliseeritus. Tehnovõrkude lahendus antakse peale detailplaneeringu algatamist, järgnevas menetlusstaadiumis.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Juuru valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügi sorteeritult kogumise konteinerid paigaldatakse oma krundile vahetult krundile juurdepääsu kõrvale.

7. Liikluskorraldus ja parkimine

7.1. Liikluslahendus

Juurdepääs planeeritavatele alale on Ülejõe teelt. Planeeringualal tuleb teekatetena kasutada piisava kandevõimega katteid (tolmuvaba), et sõidukite pidev liikumine teid ei kahjustaks.

7.2. Parkimine

Planeeritava maa-ala parkimine on lahendatud krundisisesele hoovialal. Parkimine ja tänavad on planeeritud lähtudes kehtivatest normidest: EVS 843:2003. Maapealsed parkimiskohti on planeeringualal ette nähtud 3.

Parkimislahendus:

Pos nr	Elamu liik	Elamu asukoht ja norm	Elamute arv	Normatiivne parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv
		Äärelinn			
1	Ühepereelamu	Elanik 2,2 Külaline 0,3	1	2,5	3
POS 1 Kokku:				2,5	3

8. Tehnovõrgud

Kinnistut läbib kõrgepinge õhuliin ja kõrgepinge kaabelliin.

8.1. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud Juuru vallas Pirgu külas Ülejõe kinnistu elektrivarustus.

Detailplaneeringu koostamiseks on Elektrilevi OÜ poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks, nr 210724 11.06.2013.

Ülejõe kinnistule planeeritava elamu elektrienergiaga varustamine on ette nähtud olemasolevast „Teras“ alajaamast.

Kinnistu äärde, sissesõidutee lähedusse on ette nähtud liitumiskilp. Antud kilp ei sega transpordi liiklust ega jalakäijaid. Liitumiskilbi koht on väga hea juurdepääsetavusega igal ajal.

Liitumispunktid projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ. Liitumispunkt asub kinnistu vahetus läheduses eraldi alusel asuvas liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel. Asukohad kooskõlastatakse kliendiga. Liitumispunkti edasi peab Klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava liini.

8.1.1. Sidevarustus

Planeeritaval maa-alal on olemasolev sidetrass. Kinnistut läbib VMOHBU 20x2x0,5 maakaabli trass. Planeeringu alal uue hoone sidevarustuse lahendamiseks on tellitud ja väljastatud Elion Ettevõtte AS-ilt detailplaneeringu koostamiseks telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 21467976 18.07.2013.

Planeeritava maa-ala sidevarustuse lahendamisel on lähtutud väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest.

Vastavalt tingimustele on detailplaneeringu koostamisel ette nähtud maakaablitrassi ümberpaigutamine vältimaks selle jäämist planeeritava hoone või rajatise alla.

8.2. Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Joogivee saamiseks on ette nähtud puurkaev. Ühe kinnistu tarbeks rajatav puurkaev on ette nähtud võimalikult kaugele Keila jõest, väljapoole ehituskeeluvööndit. Puurkaevu kasutab ainult Ülejõe kinnistu omanik oma joogivee tarbeks. Planeeringulahenduses on veevarustuse vajadus 0,6 m³/d.

Planeeringu maa-ala vajalik veehulk arvestades, et veetarbimine on ühe elamu kohta ca 0,6 m³/ööp.

8.3. Kanalisatsioon

Planeeringu maa-ala vajalik reoveehulk arvestades, et reovesi on ühe elamu kohta ca 0,4 m³/ööp.

Kanalisatsioon on ette nähtud lahendada lokaalsena, kogumismahutitega.

8.4. Tuletõrjerveevarustus

Antud kinnistu tulekustutusvee probleemid lahendatakse olemasolevast Keila jõest. Juurdepääs Keila jõeni on ette nähtud tugevdatud pinnasteena.

9. Tuleohutuse tagamine

Tuleohutuse tagamise aluseks on võetud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Eesti Projekteerimise normidele ET-1 0109-0235 „Ehitise tuleohutus“ ja eelpool mainitud määrusele. Planeeritava hoonestuse tuleohutuse tasemeks on määratud TP-3.

EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus, osa 6 Tuletõrje veevarustus.

Hoonestusala minimaalne tuleohutusküja on 8 m. Antud nõue on tagatud. Naaberkinnistul asuva hoonega on vahekaugus planeeritava hoonega 11 m.

10. Kuritegevuse ennetamine

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb alast heakorrastatud ja elava kasutusega ala, mis mõjub positiivselt kogu ümbruskonna üldisele turvalisusele.

Oluline on luua hästi toimiv ja atraktiivne keskkond, mis oma arhitektuuriga tekitab inimestes tunde, et nad on piirkonnas teretulnud. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest. Turvatunnet tõstaks ka nähtavate valvekaamerate olemasolu territooriumil. Kõige suuremat rõhku peab pöörama heale nähtavusele ning valgustatusele planeeritavate hoonete ümbruses.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 ”Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” kirjeldatud soovitudest:

- hea vaadeldavus;
- hea valgustus.

Hoone arhitektuurse lahenduse projekteerimise juures tuleb arvestada järgmistest kuritegevust ennetavatest põhiprintsiipidest:

- kestvate materjalide ja värvide kasutamine, vandalismikindlad konstruktsioonid, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, jne.).