



RAE VALD HARJUMAA

JÜRI ALEVIKU KESKUSEALA DETAILPLANEERING

kovID DP1281

HUVITATUD ISIK: Rae Vallavalitsus

PROJEKT: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9, 75301 Jüri alevik, Rae vald
reg nr 75026106
info@rae.ee
Koostajad:
Kadri Randoja kadri.randoja@rae.ee 605 6783
Katrinn Baumann katrin.baumann@rae.ee

TÖÖ nr DP23-02

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

A. SELETUSKIRI	
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	9
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	9
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS	9
3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	10
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	10
3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	10
3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	10
3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD	10
4. PLANEERINGUETTEPANEK	11
4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHTUSÕIGUS	11
4.2 EHTISTE ARHITEKTUURINÕUDED	15
4.3 PIIRDED	16
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	16
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	18
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE	19
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED	19
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	20
4.9 ARHEOLOOGIAMÄLESTISED	20
4.10 GURLY VEDRU POOLT KOOSTATUD ARHEOLOOGILISE EELUURINGU KOKKUVÕTE	
21	
5. Tehnovõrkude lahendus	22
5.1 VEEVARUSTUS	22
5.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS	22
5.3 REOVEEKANALISATSIOON	23
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE	23
5.5 ELEKTRIVARUSTUS	25
5.6 SOOJAVARUSTUS	26
5.7 SIDEVARUSTUS	27
5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED	28
6. KESKKONNATINGIMUSED	28
6.1 MÜRA	28
6.2 VALGUSREOSTUS	28
6.3 ROHELINE VÖRGUSTIK	29
6.4 MEETMED SOOJUSSAARTE VÄLTIMISEKS	31
6.5 KESKKONNAMÕJUD JA KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS	31
6.7 PÕHJAVESI	31

6.8 RADOON	32
6.9 KARUPUTK	32
6.10 TÄIENDAVALD KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS	32
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	33
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	33
B. JOONISED	Error! Bookmark not defined.

B. JOONISED

1. Situatsiooniskeem		AS-01
2. Kontakivööndianalüüs joonis	M 1:5000	AS-02
3. Tugiplaan	M 1:2000	AS-03
4. Põhijoonis	M 1:1000	AS-04
5. Illustratsioon		

A. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus;
- Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (2012);

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024-2035;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
- Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainister 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismõõtmised“;
- Rae valla heakorraeeskiri (Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 60);
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud Geoalus OÜ (30.03.2023) töö nr 23-G102;
- Aruanne arheoloogilisest eeluuringust Jüri alevikus (asulakoht reg-nr 18739, lohukivid reg-nr 18744, 18745 ja 18749; Rae vald/Jüri kihelkond, Harjumaa), koostanud Arheoloogiakeskus MTÜ Gurly Vedru (detsember 2023);
- Jüri aleviku keskusalala puittaimestiku hinnang koostanud Sulev Järve, Dendro SJ OÜ, (märts 2024).
- Jüri aleviku ja Aaviku küla liiklusuuring, Inseneribüroo Stratum OÜ, töö nr 2022-T040 22.09.2022;
- Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu roheline võrgustiku toimivuse hinnang. Koostanud Hendrikson&Ko, töö nr 2899/17.

Detailplaneeringu koostamise lisamaterjal:

- Rae vallamaja, eskiisprojekti koostanud Satlo AB OÜ (detsember 2023), töö nr 128-23;
- L100A (Jüri-Aruküla alajaam) mastis nr 32 kuni Jüri alajaamani ümberehitus, eelprojekti on koostanud Hepta Group Energy OÜ, projekti nr 24083;

- Klotoid OÜ Jüri Gümnaasiumi staadioni ja Spordi tänava ehitusprojekt (sh Termopilt OÜ kaugkütte-, veevarustuse-, kanalisatsiooni-, sademevee-, ja drenaažitorustikud, Laste tn 3 ja Jüri alevik, Rae vald)
- ELASA Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT2537, 14.02.2024;
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 468170, 14.02.2024;
- AS ELVESO tehnilised tingimused madalpingel liitumiseks 01/24/EV, 12.03.2024;
- AS ELVESO tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks SO-TT-0002/24, 08.03.2024;
- AS ELVESO tehnilised tingimused nr VK-TT 025, 22.03.2024.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringuala kontaktvööndi moodustavad olemasolevad elamumaad, üldkasutatavad maad, ühiskondlike ehitiste maad ja ärimaad. Planeeringuala on ümbritsetud Lehmja tammiku ja üldkasutatavate maadega, mis rikastab oluliselt planeeritavat keskkonda.

Planeeringualal asuvad Jüri Kool, Jüri raamatukogu, Jüri noortekeskus, Rae Spordikeskus ja osaliselt terviserajad, alale jääb ka endine amortiseerunud Rae Sotsiaalkeskuse hoone. Alast jalutuskäigu kaugusel Jüri tervisekeskus, lasteaiad, Rae Gümnaasium ja Tuule spordihoone, kauplus ning veel mitmed avaliku funktsiooniga hooned. Aruküla tee ääres kulgeb jalgratta- ja jalgteed, mis on ühendatud kogu Jüri alevikku ning Rae valda katva kergteede võrgustikuga. Aruküla teel, planeeringuala kõrval, asuvad bussipeatused (Tuule peatus), mida teenindavad Tallinna ning naaber omavalitsusi läbivad bussiliinid. Bussid teenindavad õpilasi kooli esisel busside ootealal.

Lähiminevikus (10 aasta jooksul) on kontaktalal kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- DP0771 Tuule põik 1 ja 1a kinnistute ning lähiala detailplaneering - kehtestatud 12.05.2015, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 688;
- DP0429 Sarapiku I ja Tuule tn 7 kinnistute ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 26.08.2014, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1137;
- DP0950 Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneering – kehtestatud 16.10.2018, Rae Volikogu otsusega nr 54;
- DP1100 Talli tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 06.04.2021, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 502;
- DP0920 Talli tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 30.05.2017, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 738;
- DP0954 Aruküla tee 19 kinnistu ja lähiala detailplaneering – kehtestatud 05.02.2019, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 219;
- DP0773 Aaviku tee 12 kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 27.01.2015, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 97;
- DP0991 Suve tn 2 kinnistu detailplaneering - kehtestatud 17.12.2019, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1672;
- DP0782 Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeäärse kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 30.06.2015, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 960;
- DP0796 Võsa tn 24 kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 10.05.2016, Rae Volikogu otsusega nr 733;
- DP0736 Suve tn 8a kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 09.07.2013, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 736;
- DP0923 Suve tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 21.02.2017, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 312;
- DP0843 Suve põik 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 15.09.2015, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1348;
- DP0703 Võsa tänava lasteaia ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 14.08.2012, Rae Volikogu otsusega nr 384;
- DP0902 Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneering - kehtestatud 23.05.2017, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 671;
- DP0263 Aruküla tee 27 kinnistu detailplaneering - kehtestatud 26.07.2013, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 801;
- DP0251 Ehituse tn 7 kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 06.12.2016, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1741;

- DP1023 Metsa tn 3 kinnistu detailplaneering - kehtestatud 08.01.2019, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 39;
- DP1064 Hundi tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 04.02.2020, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 174;
- DP1244 Tõrakese lasteaia detailplaneering – kehtestatud 15.08.2023, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1641.
- DP1198 Aruküla tee 41 kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 09.09.2024, rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1400;
- **Planeeringualal kehtib Jüri aleviku Laste tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0791), kehtestatud 04.02.2014 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 164.**
(Vt. detailplaneeringu põhijoonise lahendust Lisa 2 - Laste tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering) Jüri aleviku Laste tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli lahendada Jüri Gümnaasiumi laiendus (täna nimetusega Jüri Kool) kooli ja spordihoone juurdeehitusteks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja parkimine ning haljastus. Detailplaneering on realiseeritud, laiendatud on nii koolihoonet kui ka rajatud Jüri Pallihall.

Kontaktvõõndialal menetluses olevad detailplaneeringud (seisuga 05.03.2025):

- DP1264 Laste tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering, algatatud 09.04.2024 korraldusega nr 600;

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk:

- Suurendada Rae Vallavalitsuse 04.02.2014 korraldusega nr 164 kehtestatud Jüri aleviku Laste tn 3 kinnistu (pos 5) ja lähiala detailplaneeringuga ette nähtud ehitusõigust staadioni äärde tribüünihoone rajamiseks ning oluliste avaliku huviga ehitiste ehitamiseks. Laste tn 3 kinnistust välja jagada ühiskondlike ehitiste maa krunt (pos 3) avara mootorsõiduki vaba ala loomiseks, osaliselt ka Laste tn 1a krundile ulatuva kompaktse avaliku parkla rajamiseks ning anda ehitusõigus oluliste avaliku huviga rajatiste ehitamiseks.
- Laste tn 2 kinnistu jagada ning sellest pos 1 krundile ette näha ehitusõigus olemasoleva hoone laiendamiseks ja rekonstrueerimiseks või uue hoone rajamiseks ning rajatiste püstitamiseks, pos 2 krundile ette näha ehitusõigus ehitiste rajamiseks (Jüri keskusealal paikneva perspektiivse väljaku asukoht) ning tegevust toetavate abihoonete rajamiseks (wc, abiruum vmt). Ala tegevust toetavate abihoonete rajamine ei muuda ega takista haljasmaa-parkmetsa maa-ala olemust ning toimimist.
- Jürimetsa kinnistule (pos 8) anda ehitusõigus rajatiste ehitamiseks, mis võimaldab laiendada olemasoleva kooli staadioni juurde planeeritavate spordirajatiste ala ning nende juurde ette näha ka vajadusel tegevust toetava abihoonete (wc, abiruum vmt) rajamine. Võimalusel rajada parkimisala tugevdatud murukattega alana (ehitusprojektis täpsustada parklaala katend). Ala tegevust toetavate abihoonete (wc, abiruum vmt) rajamine ei muuda ega takista haljasmaa-parkmetsa maa-ala olemust ning toimimist.
- Rebase tn 4 kinnistu jagada ning sellest pos 11 krundile ette näha ehitusõigus sotsiaalotstarbelise hoone rajamiseks ning rajatiste ehitamiseks, pos 12 krunt ette näha olemasoleva sõidutee ja Rebase tänava laienduse otstarbeks (aadressiettepanek - Taaramäe tee).
- Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistu jagada kaheks ühiskondlike ehitiste maaks (pos 10 ja 9) kui ka väikeses osas transpordimaaks (pos 13) Rebase tänava laienduseks. Ühiskondlike ehitiste maa pos 10 krundile ette näha ehitusõigus sotsiaalotstarbelise hoone rajamiseks ning rajatiste ehitamiseks. Pos 10 ja pos 11 kruntidele määratakse ehitusõigus sotsiaalotstarbelise hoone rajamiseks ning need on võimalik ka liita. Kruntide liitmisel liitub ka ehitusala ning ehitusõigus.
- Võsa tn 15a kinnistule ette näha ehitusõigus sotsiaalotstarbelise hoone rajamiseks ning rajatiste ehitamiseks.
- Lõigata välja Võsa tn 26a kinnistust maa-ala, mis jääb suurest krundi massiivist teisele poole elamukrunte ning mida läbib Roheluse tänava sõidutee. Moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt ning nähakse ette parkla avalikuks kasutuseks.
- Kruntidele määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused ning lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Uued sotsiaalotstarbelised hooned pos 9, 10 ja 11 kruntidel moodustaks piirkonnas koos olemasoleva koolihoonega ühtse kompleksi ühiseks kasutuseks mõeldud mängu-, rekreatsiooni- ja spordirajatistega.

Piirkonda on vajadus kavandada õppe- ja kompetentsikeskus (keskus), haridusliku erivajadusega (HEV) laste õppeasutus ning keskuse kõrvale Teenusmaja tüüpi hoonestus, mis osutaks erihoolekandeteenust kui ka toetatud elamise teenust erihoolekannet vajavatele täisealistele noortele ning võimaldaks ka vanemaealisel tagatud kõrval abita iseseisvalt toime tulla.

Keskus on ette nähtud rajada Rae valda ning kaasatud on ka teised lähi vallad. Keskuse loomise eesmärgiks on pakkuda kompleksseid teenuseid, mis toetavad HEV laste arengut. Seni on valdadel puudunud võimalus haridust anda lastele, kes ei sobitu kaasava hariduse raamistikku, puudus on HEV lastega tegelevatest spetsialistidest ning olemasolevate koolide ruumiressursist ei piisa, et luua juurde väikeklasse.

Analüüsitud on erinevaid asukohti õppe- ja kompetentsikeskuse rajamiseks Rae valla territooriumil. Lisaväärtuse planeeringualal olevale pos 10 ja pos 11 kruntidele annab Jüri keskuses paiknemine ning läheduses on nii olemasolev tervisekeskus kui ka olemasolev kool ja lasteaed ning muud teenused, mis võimaldavad paremaid tingimusi õppe- ja nõustamiskeskuse rajamiseks ning annab ühendada ka kavandatavad õuealad olemasoleva kooli territooriumiga ühiskasutuseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud sotsiaalehitiste maa-ala, kavandatud sotsiaalehitiste maa-ala, haljasmaa-parkmetsa maa-ala ja kohaliku tee alune maa.

Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala osaliselt haljasmaa-parkmetsa maa-alale (HP), kuhu on osaliselt on ette nähtud koolihoovis paiknevate mängu- ja spordirajatiste ala laiendamist ning rajatise toetava funktsiooniga abihooned. Üldplaneeringu kohaselt võivad üldkasutatavad rohealad sisaldada rekreatsiooni- ja spordirajatise, samuti nendel aladel paiknevaid tehnorajatise. HP alad säilitatakse, rekreatiivset tegevust toetavate lisarajatiste ja abihoonete planeerimisel ei halvendata alade toimimist.

Aruküla-Jüri elektri maakaabelliin KKL42899041 ning Aruküla-Jüri elektriõhuliin 35-110kV (Kõrgepingeliin) L100A elektripaigaldise kaitsevööndiga 50 m, mis on planeeritud paigutada maakaablisse annab oluliselt lisavõimalust HP alale täiendava kõrghaljastuse rajamiseks ning ruumi ka rekreatsiooni ning sporditegevusega tegelemiseks.

Detailplaneeringuga kavandatakse sporditegevust toetavaid rajatise (odavise, kettaheide, kuulitõuge, tennis jne) pos 8.

Kuna Laste tn 3 kinnistul on vajadus suurema kergejõustikustaadioni rajamiseks koos tribüünihoonega ning kuna jalgpalliväljaku ala on ette nähtud kunstmurukattega, mis võimaldab aastaringsest väljakul jalgpalli treeninguid läbi viia, siis ei ole jalgpallistaadionil enam võimalik viskealadega tegeleda. Oda, kuuli ja kettaheide kahjustab kunstmuru mistõttu on viskealad rajatud Jüriäe kinnistule, staadioni vahetusse lähedusse, laiendades selliselt koolihoovis paiknevate spordirajatiste ala. Samuti on ruumipuuduse tõttu Jüriäe kinnistule ette nähtud tenniseväljakute jmt väljakute ala ning muud arendavad õuerajatised jms.

Pos 8 nähakse ette 26 kohaline parkla sõiduautodele ja 3 kohta bussidele. Antud kohta kasutatakse praegusel hetkel spordiürituste toimumise ajal isetekkelise parkimisalana. Parkla jääb kasutuseks vaid ürituste ajal, soovitatav on rajada parkla ala tugevdatud murukattega.

Pos 7 nähakse ette 36 kohaline parkla. Need on lisaparkimiskohad ürituste ajal ja saavad ka kasutada Laste ja Vösa tn 15a kinnistute külastajad.

Detailplaneeringu lahenduses lähtutakse asjaolust, et väiksemad parklad on keskkonda sobilikumad, kui suured parklad. Antud juhul arvestatakse, et suuri soojussaari ei tekitata, mis võimenduksid kuumalainete ajal. Pos 3 olemasolevas parklas leida võimalused soojussaarte tekke vähendamiseks, näiteks rajada osade parkimiskohtade asemele kõrghaljastust.

Üldplaneeringus tuuakse välja tingimused haljasmaa parkmetsa maa-alal detailplaneeringu koostamiseks:

- Parkimisvajaduse osas on esitatud tingimus, et parkimisvajadused lahendada rohealasid säästvalt. Detailplaneeringu lahenduses kavandatakse HP ala äärealadele väiksemad parklad (võimalusel tugevdatud murukattega vmt parkla katte, kate täpsustub ehitusprojektiga), kuhu rajatakse kõrghaljastus. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas üldplaneeringus tooduga.

- Piirete osas tuuakse välja, et mitte ümbritseada rajatisi üldist maakasutust takistavate piiretega. Detailplaneeringus nähakse ette pos 8 osas heitealadega tegelemine. Antud rajatiste osas on vajalik turvapiirete rajamine alal viibijate ohutuse kaitseks. Muus osas piirdeid ei rajata. Turvapiirete rajamine ei takista avalikkusel haljasmaa parkmetsa maa-ala sihtotstarbelist kasutamist.

Rohelises võrgustikus võib eristada kahte omavahel seotud osa:

- tugi- ehk tuumalad – piirkonnad, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialad on ümbritseva suhtes kõrgema väärtusega (looduskaitsealine, keskkonnakaitsealine jne) alad;
- rohekoridorid, ribastruktuurid nn siduselemendid (ribsstruktuuride sõlmed ja astmelauad, mis on sidususe, territoriaalse terviklikkuse tagajad).

Rae valla Jüri alevikus ja sellega piirnevates Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosades on tugi ehk tuumalad määratud Harju maakonna teemaplaneeringuga Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused alusel.

Detailplaneeringuga hõlmata ala ei asu maakonnaplaneeringuga sätestatud piirkonnas, vaid on osa aleviku tasandi ja asumi tasandi täiendavast rohelisest võrgust.

Üldplaneeringus on määratud üldised tingimused rohevõrgustiku aladel:

- *tugialadel ja koridoridel võib arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust, va seadustest tulenevate piirangutega alad;*

Antud tingimus on detailplaneeringu lahenduses täidetud. HP ala on osa rohevõrgustikust, mis on määratud aleviku ning asumi tasandi osana ribastruktuuri elemendina rohevõrgustikku täiendama.

- *võrgustiku funktsioneerimiseks on vajalik, et looduslike ja poollooduslike alade osatähtsus tugialas ei langeks alla 90%;*

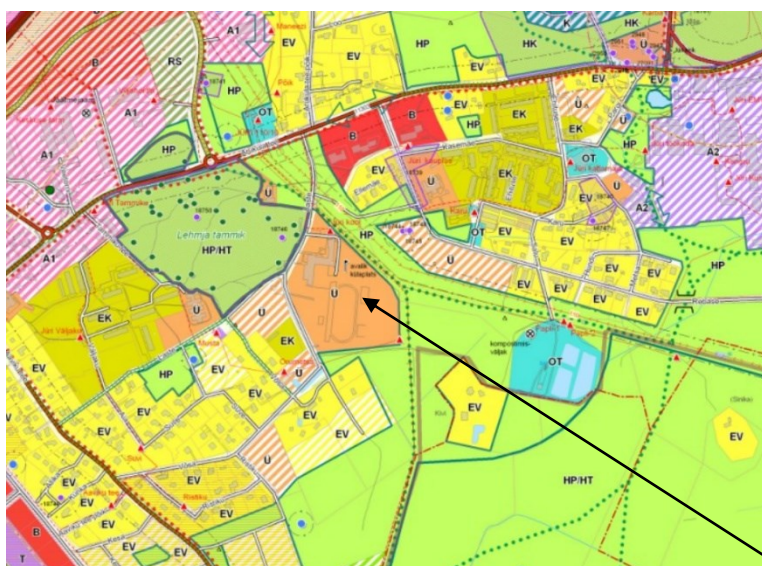
Detailplaneeringuga hõlmata ala ei jää tugi ehk tuumalasse, mis on määratud Rae valla Jüri alevikus ja sellega piirnevates Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosades üldplaneeringus määratud maakonnaplaneeringus toodu kohaselt.

- *väga oluline on tuumalade äärealade säilitamine – need on tuumalaga külgnevad loodusliku või poolloodusliku maakasutusega alad;*

Detailplaneeringus säilitatakse ääreala. Ette on nähtud planeeringualal paikneva elektri kõrgepingeõhuliini maakaablisse paigaldamine, mis annab rohevõrgustiku alale lisaväärtuse ning võimaldab ala suures ulatuses kõrghaljastada ja puhke- ning virgestusalana kasutada ning võimaldada ka loomadele sobivaimaid liikumiskoridore.

Kõrghaljastus rohevõrgustikus säilitatakse võimalikult suures mahus. Praegu paiknevad rohevõrgustikus liikumisrajad (talvel sellel alal suusarajad), mis säilitatakse või tõstetakse osaliselt ümber.

Väljavõtte Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringust:



Planeeringuala

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering on koostatud ligikaudu 20,40 ha suurusele alale. Planeeritav ala asub Jüri aleviku tsentris (keskuse alal) piiratud lääne ja lõunapoolt Laste, Võsa ja Spordi tänavatega, põhjast 11303 Jüri-Aruküla tee ning idast Rebase tänavaga. Planeeringuala hõlmab Laste tn 2, Laste tn 3, Laste tn 3a, Võsa tn 15a, Rebase tn 4, Jürimetsa, Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistuid, Spordi tänavat ja osaliselt Võsa tn 26a kinnistut.

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

- Laste tn 2 on ühiskondlike ehitiste maa (katastritunnus 65301:003:1088) sihtotstarbega kinnistu. Kinnistul paikneb ehitusregistri andmetel 241 m² ehitisealuse pinnaga 2 korruseline amortiseerunud vanurite hooldekodu (ehitusregistri kood 120266295), mis praeguseks on oma töö lõpetanud. Kinnistut läbivad kõnniteed, tehnovõrgud (sh. kõrgepinge õhuliin). Kinnistu omanik on Rae vald.
- Laste tn 3 on ühiskondlike ehitiste maa (katastritunnus 65301:003:0699) sihtotstarbega kinnistu. Kinnistul paikneb ehitusregistri andmetel 7 141,3 m² ehitisealuse pinnaga Jüri Kool (ehitusregistri kood 120267200), 82 m² ehitisealuse pinnaga püstkoda (ehitusregistri kood 120588750), 14 m² ehitisealuse pinnaga välitualett (ehitusregistri kood 120588758), 1704.5 m² ehitisealuse pinnaga pallihall (ehitusregistri kood 120692996), 31 897.8 m² ehitisealuse pinnaga staadion (ehitusregistri kood 220282090), mitmed spordi- ja mänguväljakud, parkimisplatsid. Kinnistut läbib sõidutee, mis ühendab Laste tänava Rebase tänavaga, läbivad kõnniteed ja tehnovõrgud (sh. kõrgepinge õhuliin). Kinnistu omanik on Rae vald.
- Laste tn 3a on tootmismaa (65301:001:4024) sihtotstarbega kinnistu. Kinnistul paikneb alajaam, mis on soovitatav välja vahetada tänapäevasema alajaama vastu. Kinnistu omanik on juriidiline isik.
- Võsa tn 15a on üldkasutatav maa (65301:003:1124) sihtotstarbega kinnistu. Kinnistut läbivad tehnovõrgud. Kinnistu omanik on Rae vald.
- Rebase tn 4 on maatulundusmaa (65301:001:6349) sihtotstarbega kinnistu. Kinnistut läbivad sõidutee, mis ühendab Laste tänavat Rebase tänavaga, kõnnitee ja tehnovõrgud (sh. kõrgepinge õhuliin). Kinnistut läbivad Jüri terviserajad (ehitusregistri kood 220730462), alal paikneb kolm kultusekivi (nr 18744, 18744, 18749) ja kohaliku tähtsusega Silmaallikas on pärandkultuuri objekt (653:ALL:001). Kinnistu omanik on Rae vald.
- Rebase tn 6 // Ussivälja on maatulundusmaa (65301:001:6348) sihtotstarbega kinnistu. Kinnistut läbivad Jüri terviserajad (ehitusregistri kood 220730462), osaliselt Rebase tänava äärne jalgratta- ja jalgteed ja tehnovõrgud (sh. kõrgepinge õhuliin). Kinnistu omanik on juriidiline isik.
- Jürimetsa on üldkasutatava maa (65301:003:1133) sihtotstarbega kinnistu. Kinnistut läbivad ehitusregistri andmetel Jüri terviserajad (ehitusregistri kood 220671878) koos välisvalgustusega ja tehnovõrgud. Kinnistu omanik on Rae vald.
- Spordi tänav on transpordimaa (65301:001:3430) sihtotstarbega kinnistu. Kinnistul paikneb sõidutee, mis ühendab Võsa tänavat Kivi kinnistuga. Kinnistut läbivad tehnovõrgud. Kinnistu omanik on Rae vald.
- Võsa tn 26a on üldkasutatava maa (65301:003:1123) sihtotstarbega kinnistu. Kinnistut läbivad ehitusregistri andmetel Jüri terviserajad (ehitusregistri kood 220692230), Roheluse tänav ja tehnovõrgud. Kinnistul paikneb kelgumägi (ehitusregistri kood 220691606). Kinnistu omanik on Rae vald.

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeringuala paikneb Jüri aleviku keskuses ca 20,40 ha suurusel maa-alal. Planeeritavast alast lõuna ja lääne suunas jäävad olevad elamualad, ühiskondlike ehitiste maad, kus paikned Vösukese ja Tõrukese lasteaed, üldkasutatavad maad ning Lehmja tammiku kaitseala (KLO1200454). Planeeritavast alast põhja jääb 11303 Jüri-Aruküla tee ning teisele poole teed jäävad ühiskondlike ehitiste maad (Rae Gümnaasium ja Tuule spordihoone), olemasolevad elamualad ja tootmismaa (Elering AS alajaam), ida poole jäävad äri (COOPi toidupood, erinevad teenused ja söögikoht) ja ühiskondlike ehitiste maad (Taaramäe lasteaed), üldkasutatavad maad ning olemasolevad elamualad. Planeeringualast edelasse jääb jäätmehoidla maa puhastusjaama territooriumiga.

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritava ala asub Jüri alevikus ning on piiratud Rebase, Spordi, Vösa, Laste tänavatega ja 11303 Jüri-Aruküla teega. Juurdepääsud toimuvad kõigilt nimetatult tänavatelt. Laste tn 3 ja Rebase tn 4 kinnistuid läbib olemasolev sõidutee koos kõnniteega, mis ühendab Laste tänavat Rebase tänavaga.

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Kinnistuid läbivad mitmed olemasolevad tehnovõrgud ning nende kaitsevööndid. Kogu planeeritavat ala läbib kõrgepinge õhuliin (Objekti nimi Aruküla-Jüri) kaitsevööndiga mõlemale poole liini telge 25m. Laste tn 3 kinnistu sees, kuid eraldi Laste tn 3a kinnistul asub alajaam. Jürimetsa ja Rebase tn 4 kinnistut läbib kraav.

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane (kaldega põhjast lõunasse ja itta). Kinnistud on haljastatud ning osaliselt kõrghaljastatud. Planeeringuala paikneb Lehmja tammiku (KLO1200454) kaitseala kõrval. Rebase tänav ääres Rebase tn 4 kinnistul paikneb Silmaallikas, mis ei ole küll riikliku kaitse all, kuid olulise kohaliku tähtsusega pühapaik ja pärandkultuuri objekt (653:ALL:001).

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Tehnovõrgud ja alajaam koos kaitsevöönditega (sh. kõrgepinge õhuliin 50 m laiuse kaitsevööndi koridoriga);
- tänav kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast;
- 11303 Jüri-Aruküla tee kaitsevöönd vastavalt Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule 50 m sõiduraja välimisest servast vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardile on kaugus erinev, alates 10m teemapiirist ja rohkem. Kaitsevööndi ala sees on ka maantee äärne jalgratta- ja jalgte kogu kinnistuga;
- geodeetilised märgid:
 - märk nr 124 ja selle kaitsevöönd;
 - märk nr 135 ja selle kaitsevöönd;
 - märk nr 145 ja selle kaitsevöönd;
 - märk nr 0536 ja selle kaitsevöönd;
 - märk nr 134 ja selle kaitsevöönd;
 - märk nr 3870 ja selle kaitsevöönd;
- arheoloogiamälestised ja nende kaitsevööndid:
 - kultusekivid nr 18744, 18745, 18746, 18749, kaitsevöönd 50 m;
 - asulakoha nr 18739 kaitsevöönd 50 m;
 - muistsete põldude nr 18750 kaitsevöönd 50 m;

Vastavalt Muinsuskaitseameti 04.05.2022 kirjale nr 1.1-7/768-1on mälestise kaitsevööndi eesmärk muuhulgas tagada kinnismälestiste säilimine, vaadeldavus ja mälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi säilimine (MuKS § 14 lg 2), mistõttu kultusekivide vahetusse naabrusesse (kuni 15 m) ehitustegevust ja maapealseid rajatise kavandada ei tohi. Samuti näeb muinsuskaitseseadus ette (MuKS § 41 lg 1), et kinnismälestise juurde viivad väljakujunenud teed ja rajad on päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisasja valdaja tagama nimetatud ajal isikute juurdepääsu mälestisele. Lisaks jääb Ussivälja kinnistule pärandikultuuri objekt Jüri Silmaallikas. Pärandikultuuri objekti Jüri Silmaallikas ümber võiks võimalusel säilitada tema looduslik keskkond (nt säilitada metsatukk allika vahetus naabruses st veesilmast arvestatuna ca 25 m).

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHTUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada Rae Vallavalitsuse 04.02.2014 korraldusega nr 164 kehtestatud Jüri aleviku Laste tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga ette nähtud ehitusõigus ning Laste tn 3 kinnistust välja jagada ühiskondlike ehitiste maa krunt, Laste tn 2 jagada kaheks krundiks anda ehitusõigus olemasoleva hoone laiendamiseks või uue ehitamiseks ning avaliku huviga oluliste rajatiste kavandamiseks, Rebase tn 4 kinnistust välja jagada transpordimaa krunt olemasoleva sõidutee ja kõnnitee otstarbeks ning moodustada ühiskondlike ehitiste maa krunt ja anda ehitusõigus ehitise püstitamiseks ja rajatiste püstitamiseks, Rebase tn 6 // Ussivälja krundi osas muuta maa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste jaoks ja anda ehitusõigus ehitise püstitamiseks ning rajatiste püstitamiseks, anda Jürimetsa kinnistu osas ehitusõigus rajatiste püstitamiseks, Võsa tn 15a krundi osas muuta maa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste jaoks ning anda ehitusõigus ehitise püstitamiseks.

Kohaliku omavalitsusüksuse ülesanneteks on korraldada antud vallas või linnas nii sotsiaalteenuste osutamist, kultuuri-, spordi- ja noorsootöö korraldamist kui ka koolieelsete lasteasutuste, põhikoolide, gümnaasiumide ja huvialakoolide, turva- ja hooldekodude, tervishoiuasutuste ning teiste kohalike asutuste ülalpidamist, juhul kui need on omavalitsusüksuse omanduses. Sellest tulenevalt ning lähtuvalt suurest avalikust huvist on vajadus kavandada piirkonda õppe- ja kompetentsikeskus (edaspidi keskus), haridusliku erivajadusega (HEV) laste õppeasutus ning keskuse kõrvale Teenusmaja tüüpi hoonestus, mis osutaks erihoolekandeteenust. Keskuse ala laiendamisega eraomandis olevale Rebase tn 6 // Ussivälja kinnisasjale kaasneb kinnisasja avalikes huvides omandamise vajadus.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt kuulub planeeritav krunt pos 10 Rae valla poolt avalikes huvides omandamisele kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel. Planeeritav krunt pos 10 omandatakse kokkuleppel omanikuga või sundvõõrandatakse, kui omanikuga kokkulepet ei saavutata.

Krundid pos 10 ja pos 11 on võimalik liita, liitmisel liitub ehitusõigus ja ehitusala.

Koolihoovi spordiala laiendamisega võib tekkida vajadus teatud lõikudes olemasoleva terviseraja (talvel sellel alal suusarajad) ümbertõstmiseks/nihutamiseks, et võimaldada ruum näiteks viskealade ümber rajatavale ohutusele tagamiseks piirdele vms.

Ehitisealuse pinna sisse arvestatakse ka katusealused (näiteks väliõppeklass jm varjualused).

Planeeritavale krundile on seatud järgmine ehitusõigus:

Pos 1

Krunt on olemasoleva ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega, mis moodustatakse osaliselt Laste tn 2 kinnistust. Detailplaneeringuga sihtotstarvet ei muudeta. Krundil paikneb olemasolev hoone, detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus hoonete püstitamiseks (või olemasoleva hoone laiendamiseks).

Krundi kasutamise sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	1 300 m ²

Hoonete suurim lubatud kõrgus	10
Hoone suurim korruselisus	2 maapealset + 1 maa-alune

Pos 2

Krunt on planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega, mis moodustatakse osaliselt Laste tn 2 kinnistust. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus.

Krundi kasutamise sihtotstarve	Üldkasutatav maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	500
Hoonete suurim lubatud kõrgus	10
Hoone suurim korruselisus	1 maapealne

Pos 3

Krunt on planeeritud ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega, mis moodustatakse osaliselt Laste tn 3 kinnistust, krundil paikneb olemasolev parkla koos sõiduteede, jalgratta- ja jalgteega. Krundile jääb Jüri keskuseala teenindav ümber kujundatud parkla. Samuti ümber kujundatud kooli ning perspektiivse parkla vaheline ala. Ala toimiks nii ootealana kui ka ürituste toimumise kohana ning kohaliku taluturuna. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus.

Krundi kasutamise sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	5 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	1000 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	10 m
Hoone suurim korruselisus	1 maapealne

Pos 4

Krunt on olemasolev tootmismaa kinnistu, kus paikneb alajaam, detailplaneeringuga sihtotstarvet ja kinnistu piire ei muudeta, juurdepääs kavandatakse planeeritud transpordimaalt. Alajaama rekonstrueerimisel tuleb kinnistule ette näha tänapäevane tänavaruumi rikastava fassaadimaterjaliga alajaam.

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmismaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	40 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	3 m
Hoone suurim korruselisus	1 maapealne

Pos 5

Krunt on ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega, mis moodustatakse osaliselt Laste tn 3 kinnistust. Detailplaneeringuga sihtotstarvet ei muudeta, kuid muudetakse kinnistu piire ja suurendatakse ehitusõigust. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus. Vajadusel on spordiväljakute, staadioni jmt spordiga tegelemise alade ümber piirde/turvapiirde rajamise võimalus.

Krundi kasutamise sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	7
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	14 000 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	20 m
Hoone suurim korruselisus	5 maapealset + 1 maa-alune

Pos 6

Krunt on planeeritud ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega. Detailplaneeringuga muudetakse üldkasutatava maa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbeks ning määratakse ehitusõigus.

Krundi kasutamise sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	1 300 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	10
Hoone suurim korruselisus	2 maapealset + 1 maa-alune

Pos 7

Krunt on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega, mis moodustatakse osaliselt Võsa tn 26a üldkasutatava maa kinnistust. Krundile rajatakse piirkonda teenindav parkla.

Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-
Hoone suurim korruselisus	-

Pos 8

Krunt on olemasolev üldkasutatava maa kinnistu, detailplaneeringuga sihtotstarvet ja kinnistu piire ei muudeta. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus rajatiste ning tegevust toetavate abihoonete püstitamiseks (üks abihoone kuni 60 m²). Pos 8 on ette nähtud võimalik heitealadega vms ja tenniseväljakute vms tegelemise ala. Antud rajatiste osas on vajalik turvapiirete rajamine alal viibijate ohutuse kaitseks.

Krundi kasutamise sihtotstarve	Üldkasutatav maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	180
Hoonete suurim lubatud kõrgus	5
Hoone suurim korruselisus	1 maapealne

Pos 9

Krunt on planeeritud ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega, mis moodustatakse osaliselt Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistust. Detailplaneeringuga muudetakse maatulundusmaa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbeks ning määratakse ehitusõigus. Pos 9 on ette nähtud võimalik heitealadega vms tegelemise ala. Antud rajatiste osas on vajalik turvapiirete rajamine alal viibijate ohutuse kaitseks.

Krundi kasutamise sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	4
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	2 600 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	10
Hoone suurim korruselisus	2 maapealset + 1 maa-alune

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt kuulub kinnisasi (Kruntn pos 9, osa Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistu) Rae valla poolt avalikes huvides omandamisele kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel. Kinnisasi omandatakse kokkuleppel omanikuga või sundvõõrandatakse, kui omanikuga kokkulepet ei saavutata.

Pos 10

Kruntn on planeeritud ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega, mis moodustatakse Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistust. Detailplaneeringuga muudetakse maatulundusmaa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbeks ning määratakse ehitusõigus. Pos 10 on ette nähtud võimalik heitealadega vms tegelemise ala. Antud rajatiste osas on vajalik turvapiirete rajamine alal viibijate ohutuse kaitseks.

Krundi kasutamise sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	1 500 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	15
Hoone suurim korruselisus	3 maapealset + 1 maa-alune

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt kuulub (Kruntn pos 10, osa Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistu maa-alast) kinnisasi Rae valla poolt avalikes huvides omandamisele kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel. Kinnisasi omandatakse kokkuleppel omanikuga või sundvõõrandatakse, kui omanikuga kokkulepet ei saavutata.

Pos 11

Kruntn on planeeritud ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega, mis moodustatakse Rebase tn 4 kinnistust. Detailplaneeringuga muudetakse maatulundusmaa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbeks ning määratakse ehitusõigus.

Krundi kasutamise sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	3 000 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	15
Hoone suurim korruselisus	3 maapealset + 1 maa-alune

Pos 12

Kruntn on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega, mis moodustatakse osaliselt Rebase tn 4 kinnistust. Detailplaneeringuga muudetakse maatulundusmaa sihtotstarve transpordimaa sihtotstarbeks, kuna krundil paikneb sõidutee koos jalgratta- ja jalgteega (kohalikud nimetavad Taaramäe tee).

Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

Hoone suurim korruselisus	-
---------------------------	---

Pos 13

Krunt on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega, mis moodustatakse osaliselt Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistust. Detailplaneeringuga muudetakse maatulundusmaa sihtotstarve transpordimaa sihtotstarbeks, kuna krundil paikneb osaliselt Rebase tänava äärne kõnnitee. Krundi saab perspektiivis liita Rebase tänav L2 kinnistuga.

Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-
Hoone suurim korruselisus	-

Pos 14

Krunt on olemasolev tootmismaa kinnistu, kus paikneb pumpla, detailplaneeringuga sihtotstarvet ja kinnistu piire ei muudeta, juurdepääs kavandatakse planeeritud transpordimaalt. Pumplahoone rekonstrueerimisel või uue rajamisel tuleb kinnistule ette näha tänavaruumi rikastav kaasaegse fassaadilahendusega hoone.

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmismaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	100 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	3
Hoone suurim korruselisus	1 maapealne

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneering on koostatud Jüri Kooli staadioni tribüünihoone, õppe- ja nõustamiskeskuse ning teiste ühiskondlike hoonete ning neid teenindavate hoonete või rajatiste rajamiseks.

Pos 1 krundile on ette nähtud laiendada olemasolevat hoonet või rajada uus avaliku funktsiooniga hoone. Uue hoone rajamisel on parima lahenduse leidmisel vaja läbi viia arhitektuurikonkurss.

Pos 2 krundile on ette nähtud rajada avaliku huviga rajatis, avalik väljak, koos väljakut teenindavate rajatistega.

Pos 3 krundile on planeeritud suuremamahulisemalt mootorsõiduki vaba ala ning kompaktsem ja funktsionaalsem Jüri keskuseala teenindav parkla (sh drop-off parkimiskohad), mis osaliselt ulatub ka Laste tn 1a krundile. Mootorsõiduki vabale alale on perspektiivselt ette nähtud katusealune, mis hõlmab mitut funktsiooni (ilmastiku eest kaitsev ooteala, avalik taluturg, abiruumid jmt). Perspektiivse katusealuse ehitusõigust on võimalik realiseerida peale kõrgepingeliini maasse panekut.

Pos 4 krundil paikneva alajaama rekonstrueerimisel tuleb kinnistule ette näha tänapäevane tonaalselt kui ka visuaalselt keskkonda sobiv hoone.

Pos 5 krundile on ette nähtud juurde rajada koolistaadioni tribüünihoone või muu avaliku funktsiooniga hoone. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb tribüünihoone rajamiseks eelnevalt korraldada arhitektuurikonkurss.

Pos 6 krundile on ette nähtud rajada Jüri noortekeskus või muu avaliku funktsiooniga hoone.

Pos 8 krundile on ette nähtud rajada avaliku huviga rajatise kooli hooviala laiendamise vajaduse eesmärgil.

Pos 9 krundile on ette nähtud rajada avaliku funktsiooniga hoone õppe- ja kompetentsikeskuse teenindamiseks või muu avaliku funktsiooniga hoone.

Pos 10 ja pos 11 kruntidele on ette nähtud rajada õppe- ja kompetentsikeskus või muu avaliku funktsiooniga hoone.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb õppe- ja kompetentsikeskus (pos 10, pos 11) ning võimaliku teenusmaja (pos 9) rajamiseks eelnevalt korraldada arhitektuurikonkurss.

- Hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae valla arhitektiga;
- Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa;
- keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala;
- katusekalle vastavalt põhijoonise „Kruntide ehitusõigused ja kitsendused“ tabelile toodule.
- katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki vms;
- Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, arvestama peab kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ja kasutama sellele sobivaid viimistlusmaterjale.
- Fassaadidel tuleb kasutada vähemalt kahte erinevat materjali.
- Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalidelt kui toonidelt.
- Hoone projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaminister 11.12.2018 määrus nr 6).

4.3 PIIRDED

Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Piirete laad lahendatakse koos hoonete projektiga. Detailplaneeringus nähakse ette pos 8, 9 ja 10 osas heitealadega vms ja tenniseväljakutega vms tegelemine. Antud rajatiste osas on vajalik turvapiirete rajamine alal viibijate ohutuse kaitseks. Samuti on pos 5 puhul võimalus vajadusel spordiväljakute, staadioni jmt spordirajatise ümber piirdeid/turvapiirdeid rajada.

Nähtavuskolmnurgas ei tohi piirdeid, heki või põõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded.

Kultusekivide vahetusse naabrusesse (kuni 15 m) ehitustegevust ja maapealseid rajatise ja ka piirdeid mitte kavandada. Samuti näeb muinsuskaitseadus ette (MuKS § 41 lg 1), et kinnismälestise juurde viivad väljakujunenud teed ja rajad on päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisasja valdaja tagama nimetatud ajal isikute juurdepääsu mälestisele.

Võimalusel eksponeerimise eesmärgil osaliselt välja puhastada ajalooline Jüri kirikumõisa ja Lehmja mõisa vaheline piirdeaed/kiviaed. Eksponeerimise asukohaks võiks olla näiteks võimaliku seiklusraja asukoht, mille rajamine eeldab teatud mahus kõrghaljastuse korrastamist. Samuti jääks eksponeeritav piirdeaed/kiviaed raja kasutajatele ning ka teistele huvilistele ligipääsude rajamisega seiklusrajale ka loogiliselt ning paremini juurdepääsetavaks. Võimaluselt võiks piirdeaia/kiviaia ka infotahvliga tähistada.

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrmuses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteeerimisnormid“ järgi (täpsustada projekteerimise käigus, näiteks uue standardi kehtima hakkamisel).

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Juhul, kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kavandada liikluskorraldus, mis võimaldab vähendada nähtavuskolmnurga mõõtmeid.

Turvalisuse eesmärgil on kooli esine Taaramäe tee ettenähtud ühesuunalisena ja kasutuseks ainult koolibussidele või kooli teenindavale transpordile vms (Salto AB OÜ Rae vallamaja projekt nr 128-23). Turvalise koolitee loomise sisend tuleneb Jüri Gümnaasiumi (täna nimetusega Jüri Kool) ohutu kooliümbruse pilootprojektist, mis toimus 2023 aasta oktoobris.

Tänav on planeeritud õuealana ning ühesuunalisena kuni Laste tn 3 olemasoleva autoliikluse juurdepääsuni. Tänavaruumi katendid ühtlustada Rae vallamaja projektis toodud katenditega.

Planeeritaval alal on parkimine lahendatud parkimisplatsidega.

Planeeritud ja olemasolevaid parkimiskohti on kokku 521, kogu planeeritaval alal toimub parkimine riskasutuse põhimõttel. Parkimiskohti juurde on planeeritud pos 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9 ja 10 kruntidele. Parkimisnormatiiv on arvatud vastavalt planeeritud sihtotstarbele lähtuvalt EVS 843:2016 Linnatänavad parkimisnormatiivile väikeelamute alal: tribüün (istekohale) 1000 pealtvaatajale (1/8), õppe- ja kompetentsikeskuse (1/120), hooldusasutus/vanadekodu (1/170), noortekeskus (1/120). Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus.

Olemasolevad jalgrataste parkimiskohad Laste tn 3 kinnistul asuvad hoonekompleksi läänepoolse ja kahe põhjapoolse sissepääsu ees. Täiendavalt nähakse jalgrataste parkimiskohti ette nii tribüünihoone kui ka teiste ühiskondliku hoonete ette.

Jalgratta- ja jalgteed on planeeritud Spordi tänava äärde. Kinnistusesed jalgrataste jmt ning jalakäijate liikumine lahendatakse hoonete ja rajatiste projekteerimise mahus.

Pos 2 krundile on planeeritud avalik väljak, kus on võimalik viia läbi mitmesuguseid ühis- ning esindusüritusi. Väljaku kõrvale, pos 3 krundile, jääb olemasolev parkimisala, mida saab kasutada väljakul toimuvate ürituste otstarbeks.

Pos 3 krundil paiknev parkla jääb kogu Jüri keskuseala avalikult kasutatavaks parklaks.

Pos 5 krundile on planeeritud tribüünihoone kuni 1000 istumiskohaga, mis vajab ürituste ajal ka lisa parkimiskohti. Ürituste otstarbeks on ette nähtud lisaparklad pos 7 ja 8 kruntidel, võimalik on kasutada ka Jüri keskuseala parklat pos 3 krundil.

Tagada jalgratta parkimise võimalus (soovitavalt kaare-kujulised jalgrattahoidikud, võimalused katuse all), kõikide hoonete sissepääsude juures, samuti vabaaja tegevusalade juures, näiteks rulapark, pos 2 väljaku juures jne. Parkimiskohti jalgratastele on soovitatav ette näha igale kinnistule analoogne arv planeeritud autode parkimiskohtadega.

Võimalusel näha ette eraldatud jalgratta ja jalgteed Laste tänavale (min 5 meetrit lai), samuti kõikidele koolini suunduvatel tänavatel, kuna sinna koondub kõige suurem kasutajate arv.

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vajadusel tuleb võtta projekteerimisel tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks.

Rae vallal on soov Jüri aleviku keskust veelgi enam ohutumaks kujundada ning näha tänast transiitena toimivat 11303 Jüri-Aruküla teed kohaliku elu toetava ja teenindava linnatänavana. Soovi elluviimiseks on tuleviku eesmärk taotleda riigitee 11303 Jüri – Aruküla tee Transpordiametilt omavalituse bilanssi, mis võimaldab nii ohutuma ning aleviku tegevust toetava liikluslahenduse (sh liikluse rahustamine ning Tallinna ringtee ja Aruküla suunalist transiit- ja raskeliikluse ohjeldamine Jüri alevikus, tagada ohutud jalgsi, ratta ja kergliikuriga liiklejate liikumisteed ja teeületused) kui ka kogu detailplaneeringu ruumilahendust toetava lahenduse loomist.

Põhijoonisele on kantud tee kaitsevöönd ja nähtavuskolmnurgad.

Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib 2 (3) kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Anname nõusoleku hoonete kavandamiseks tee kaitsevööndist väljapoole.

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korra kohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.

Detailplaneeringu ruumiline lahendus on seotud kontaktalas paiknevate planeeringute ja teeprojektide lahendustega.

4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Haljastuse planeerimisel arvestada tehnovõrkudega. Tehnovõrkudest, tee külgnähtavuse ja nähtavuskolmnurkade ning parkimisest vabad alad kõrg- ja madalhaljastada maksimaalselt. Säilitada maksimaalselt olemasolevat elujõulist kõrghaljastust. Kõrghaljastus planeerida gruppidega. Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema 1,5 meetrit.

Haljastuse ja heakorralahendamiseks koostada haljastusprojekt eelprojekti staadiumis.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Haljastusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusest nr 11 "Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas".

Planeeritavate parklate alad liigendada madal- ja kõrghaljastusega. Vältida tuleb suurte lagedate avaparklate planeerimist. Suured avaparklad tuleb liigendada väiksemateks, kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades kõrg- ja madalhaljastust.

2,5 m³ mahuga jäätmemahutid (välja arvatud süvakogumismahutid) paigutada selleks otstarbeks rajatud jäätmemajadesse, katusealustesse, aedikutesse või piirata muul moel kohtkindlalt eesmärgiga ära hoida jäätmete lendumine ja tagada kogumiskoha korrastatud välisilme.

Planeeringuala puittaimestiku hinnangu koostas arborist-konsultant Sulev Järve (Dendro SJ OÜ) märtsis 2024 (vt Lisa – Uuringud, Jüri aleviku keskusal puittaimestiku hinnang).

Vastavalt inventuuri läbi viinud spetsialisti soovitusele tuleb avalikult kasutatavatel aladel puid kaitsta niidutehnika poolt tekitatavate vigastuste eest. Paljud puud on saanud vigastusi muruniidukite ja trimmerite hooletu käsitlemise tagajärjel, mis on vähendanud nende elujõudu ning haljastuslikku väärtust. Mitmed noored perspektiivsed puud pole maasse kinnitunud kas puukoolist pärit puuduliku juurestiku või liiga sügavale istutamise tõttu. Peaaegu kõik istutatud puud vajavad kujundus- või hooldusloikust. Ala korrastamisel tuleb esimeses järjekorras raiuda V ja valikuliselt IV väärtusklassi puud. Ehitus- või kaevetööde planeerimisel ning teostamisel tuleb säilitatavate puude kasvutingimuste tagamiseks juhendada EVS 939-3:2020 (Puittaimed haljastuses, osa 3: Ehitusaegne puude kaitse) sätestatud nõuetest.

Hoonestusala sisse jäävad II väärtusklassi puu tuleb säilitada, v.a olulise avaliku huvi korral ja hooneid ning rajatisi juurekaitsevööndi alale mitte rajada.

Hoonestusala sisse jäävad III väärtusklassi puud võimalusel säilitada, kui siiski on vajadus likvideeritakse, tuleb ette näha asendusistutus samal kinnistul või kokkuleppel valla

keskkonnaspetsialistiga mujal valla territooriumil. Kruntide täpsem haljastusprojekt antakse koos hooneprojektiga.

Asendusistutus põhimõtted

Kui ehitustegevuse käigus ei ole võimalik vältida II–III väärtusklassi kõrghaljastuse raiet, siis tuleb asendusistutuse määramisel lähtuda alljärgnevast:

- 1) II väärtusklassi kõrghaljastuse raiel tuleb iga raiutava puu asemel istutada vähemalt 6 samaväärset liigiehtsat puuistikut;
- 2) III väärtusklassi kõrghaljastuse raiel tuleb iga raiutava puu asemel istutada 2 samaväärset liigiehtsat puuistikut;
- 3) asendusistutuse puhul rakendatakse avalikule alale esitatud istikute nõudeid.

Ehitusloa menetluse käigus tuleb asendusistutuse tingimused lisada eraldi peatükina ehitusprojekti seletuskirja.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke karantiinseid haigusi, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksa ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud. Ilma olemasoleva kõrghaljastuseta kruntidele, tuleb istutada dekoratiivseid puid, põõsaid ja ka hekke. Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Jäätmete käitlemisel juhendatakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi konteinerite täpsed asukohad määratakse ehitusprojekti asendiplaanil.

Selleks, et nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud. Nähtavuskolmnurgas ei tohi piirdetara, heki või põõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügi konteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeringuala keskmis paikneb kraav ning lähipiirkonna maapind on kraavi suunas väikese kaldega. Erandiks on Rebase tänava äärne ala Rebase tn 4 ja Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistul, kus maapind on ca 1 m madalamal võrreldes Rebase tänava äärse ja kraavi äärse alaga.

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojektiga, mille raames koostatakse ka haljastusprojekt. Maapinna tõstmine peab olema kooskõlas Rae Vallavolikogu määrusega nr 11.

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised nõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6-le ”Tuletõrjevee varustus” (EVS 812-6:2012/A1:2013).

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonete vaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringuga tagatud.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5 m).

Vastavalt Siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 "Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded" tuleb sõidukite parkimine ette näha mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetri kaugusele. Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, kasutatakse välisseinas materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei ole avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad Laste, Rebase ja Spordi tänava katastriüksustel.

4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatakse planeeringuala läbiv olemasolev elektri kõrgepinge õhuliin paigutada maakaablisse, nähakse ette servituudi vajadusega ala elektri kõrgepinge kaablile koridori laiusse 2 m võrguvaldaja kasuks. Kavandatud elektri kõrgepinge maakaabli servituuti ja kasutusõiguse ala on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, ülejäänud tehnovõrkude servituudi vajadused täpsustatakse detailplaneeringu menetluse käigus.

Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustada.

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega

Peale detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb võrkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping.

4.9 ARHEOLOOGIAMÄLESTISED

Detailplaneeringu alal asuvad arheoloogiamälestiste kultusekivi nr 18744, 18745, 18746, 18749 kaitsevööndid, arheoloogiamälestise asulakoha nr 18739 kaitsevöönd ja arheoloogiamälestise muistsete põldude nr 18750 kaitsevöönd. Detailplaneeringu alale jääb ka Silmallikas (Rebase tn 4 kinnistu idapoolses küljes Rebase tänava ääres, katastritunnus 65301:001:6349), mis ei ole küll riikliku kaitse all, kuid olulise kohaliku tähtsusega pühapaik, on pärandkultuuri objekt (653:ALL:001).

Kaevetöödel arheoloogiamälestiste kaitsevööndites tuleb läbi viia arheoloogiline uuring. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70).

Kuna tegu on muististerohke piirkonnaga, tuleb pinnasetöödel arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega nii mälestiste kaitsevööndites kui ka väljaspool mälestiste ja nende kaitsevööndite ala. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Laste tn 2 kinnistul planeeritavatel ehitustöödel arheoloogiamälestise ohvrikoht Lehmja tammik ja muistsed põllud (reg-nr 18750) kaitsevööndis tuleb kaevetöödel arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Rebase tn 4 kinnistu põhjapoolses osas kultusekividele (reg-nr 18744, 18745 ja 18749) lähemal kui 15 m on pargi korrastustööde käigus lubatud puude raiumine ja kändude eemaldamine freesimise meetodil.

Juhul, kui Tee pos 11 krundil ette nähtud olemasoleva sõidutee ja Rebase tänava laienduse otstarbeks on tarvis teostada kaevetöid, tuleb kaevetööde ajal asulakohta (reg-nr 18739) kaitsevööndis tagada arheoloogilise uuringu läbiviimine (meetod: arheoloogiline jälgimine, in situ ladestunud arheoloogilise kultuurikihi ilmnemisel ja selle hävimisohu korral arheoloogiline kaevamine). Arheoloogiakeskus MTÜ Gurly Vedru poolt on koostatud aruanne arheoloogilisest eeluuringust Jüri alevikus (asulakoht reg-nr 18739, lohukivid reg-nr 18744, 18745 ja 18749; Rae vald/Jüri kihelkond, Harjumaa).

Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §- d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70). Arheoloogilise uuringu tegijad on leitavad kultuurimälestiste registrist „Erialane pädevus“ → „Pädevustunnistused“ → „Filtreerimine - Omandatud eriala/ kvalifikatsioon, kraad: Arheoloog“.

Arheoloogiliste uuringute läbiviija otsimise ja sobiva aja kokkuleppimisega tuleb alustada aegsasti, kuna vastava pädevusega isikute ja ettevõtjate arv on piiratud. Samuti tuleb arvestada sellega, et seadusest tulenevalt (MuKS § 47) peab arheoloog Muinsuskaitseametile esitama uuringuteatise vähemalt 10 päeva enne uuringu toimumist ning uuringu lubamise otsuse tähtaeg on kuni 30 päeva alates uuringuteatise esitamisest.

Muinsuskaitseameti määratud arheoloogilise jälgimise osas on eraisikul võimalik taotleda uuringukulude hüvitamist 100% ulatuses (maksimumsummas 1000 eurot), teiste uuringuliikide puhul ja juriidilisele isikule on uuringukulud hüvitatavad 50% ulatuses (1500 euro piires). Täpsem info hüvitise taotlemisest Muinsuskaitseameti kodulehel (<https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/uuringute-huvitamine>)

Kui tööd piirduvad ainult mälestise kaitsevööndi alaga, tuleb enne tööde algust esitada Muinsuskaitseametile tööde tegemise teatis (MuKS § 59 lg 3; <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=worknotice>). Teatise esitamine Muinsuskaitseametile ei ole vajalik, kui projekt on eelnevalt ametiga kooskõlastatud. Töödega ei ole lubatud alustada siiski enne arheoloogi poolt ametile esitatud arheoloogiliste uuringute uuringukava heakskiitu ja uuringuteatise esitamist.

Kogu projektialal tuleb kaevetöödel arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

4.10 ARHEOLOOGILISE EELUURINGU KOKKUVÕTE, GURLY VEDRU

Rebase tänav 6/Ussivälja kinnistu ning Jürimetsa kinnistu piiril on küllaltki hästi säilinud suurtest raudkividest kiviaed (joonis 7: 4; tabel 2: 5, 6; tahvel XXX: 2–tahvel XXXI). See on maapealses osas säilinud 1–2 kivekihi kõrgusena ning u 80 cm laiusena. Selles kohas kulges varasematel aegadel Lehmja mõisa (Rosenhagen) ning Jüri kirikumõisa piir ning kiviaed ilmselt just seda piiri markeeribki. Kiviaed oleks soovitatav säilitada kui traditsioonilise maastikukasutuse 3 element ning ajalooline piir Jüri kirikumõisa ja Lehmja mõisamaade vahel (vt joonis AS-04 Põhijoonis).

2023. aasta arheoloogiliste eeluuringutega selgitati välja, et Rebase tänav 4 kinnistul on varasematel aegadel tehtud ulatuslikke pinnasetöid. Tegu on väga tasase alaga ning on võimalik, et siit on pealmine künklik kiht maha kaevatud. Asemele on toodud killustikku ning loodud tasapindne ala. Pealmise täitekihi alla jäänud tumedam pruun muld on arvatavasti siinne looduslik pinnas. Midagi 20. sajandist varasemat eeluuringutega ei leitud, kuid kinnistu põhjaloodepoolsel osal tuvastati detektoriga asulakohtadele iseloomulik särin. See ala seostub pigem kaugemale põhjakirde poole jääva asulakohaga reg-nr 18739, kuid **edasiste kaevetööde juures tuleks siia kaasata ka arheoloog.** Rebase tänav 6/Ussivälja kinnistu lõunakagupoolses osas lokaliseeriti kaks võimalikku põllukivihunnikut (vt joonis AS-04 Põhijoonis). **Juhul, kui neid ei ole võimalik algses asukohas ja looduskeskkonnas säilitada, siis tuleks need arheoloogiliselt läbi uurida** (meetod: arheoloogilised kaevamised). **Rebase tänav 6/Ussivälja ning Jürimetsa kinnistute piiril kulgeb vana kiviaia põhi. See on Lehmja mõisa (Rosenhagen) ja Jüri kirikumõisa piir ning see väärrib säilitamist oma algses kohas.**

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnovõrkude lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt kuulub kinnisasi (Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistu) Rae valla poolt avalikes huvides omandamisele kinnisaja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel. Kinnisasi omandatakse kokkuleppel omanikuga või sundvõõrandatakse, kui omanikuga kokkulepet ei saavutata.

Veevarustus (veevarustus, tuletõrjeevarustus, reoveekanaliseatsioon, sademevee- ja pinnasevee ära juhtimine) on projekteeritud T-Model OÜ Andres Veerpalu poolt, töö nr 24019 08.05.2024.

Detailplaneeringu alal on arvestatud alale koostatud projektidega (Salto AB OÜ Rae vallamaja projekti nr 128-23, Klotoid OÜ Jüri Gümnaasiumi staadioni ja Spordi tänava ehitusprojekt (sh Termopilt OÜ kaugkütte-, veevarustuse-, kanalisatsiooni-, sademevee-, ja drenaažitorustikud, Laste tn 3 ja Jüri alevik, Rae vald), Hepta Group OÜ projekt L100A (Jüri-Aruküla alajaam) mastis nr 32 kuni Jüri alajaamani ümberehitus).

Kõrghaljastust mitte kavandada tehnorajatiste peale ja nende kaitsevööndisse.

5.1 VEEVARUSTUS

Laste tn, Vösa tn, Spordi tn ja Rebase tn De110mm on olemasolevad veetorustikud.

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused.

Krundi pos 1 on olemasolev veeühendus likvideeritakse. Kinnistule on ette nähtud uus veeühendus. Liitumispunktiks jääb maakraan vahetult peale hargnemist kinnistut läbivalt veetorult. Krundi pos 1 tarbevee lubatav vooluhulk 2 m³/d.

Krundi pos 2 on ette nähtud uus veeühendus. Liitumispunktiks jääb maakraan vahetult peale hargnemist kinnistut läbivalt veetorult. Krundi pos 2 tarbevee vooluhulk 0.5 m³/d.

Pos 3 liitumispunktid on lahendatud SALTO AB OÜ Rae vallamaja projekti järgselt.

Krundi pos 5 on olemasolev veeühendus ja liitumispunkt. Spordi tänava pool on varem projekteeritud (Termopilt OÜ töö nr 1019) veevarustuse liitumispunkt staadioni rajatiste tarbeks. Kinnistut pos 5 läbivale olemasolevale De 110mm veetorustikule on ette nähtud isikliku kasutusõiguse ala 2m toru teljest. Staadioni rajatiste arvutuslik vooluhulk 31m³/d (vastavalt Termopilt OÜ projektile)

Krundi pos 6 on ette nähtud uus veeühendus Vösa tn veetorustikult. Kinnistu pos 6 tarbevee lubatav vooluhulk 4 m³/d. Tarbevee liitumispunkt on ette nähtud 1m kaugusele krundi piirist Vösa tn teemaal. Kinnistut läbivale 110mm ühisveetorustikule on ette nähtud isikliku kasutusõiguse vajadusega ala 2m toru teljest.

Kinnistut pos 8 läbivale olemasolevale De 110mm veetorustikule on ette nähtud isikliku kasutusõiguse ala 2m toru teljest.

Krundi pos 9 on ette nähtud uus veeühendus Rebase tn veetorustikult. Krundi pos 9 tarbevee lubatav vooluhulk 4 m³/d. Tarbevee liitumispunkt on ette nähtud 1m kaugusele krundi piirist Rebase tn teemaal.

Kinnistut pos 9 läbivale olemasolevale De 110mm veetorustikule on ette nähtud isikliku kasutusõiguse ala 2m toru teljest.

Krundi pos 10 on olemasolev veeühendus Rebase tn veetorustikult. Krundi pos 10 tarbevee lubatav vooluhulk 4 m³/d. Tarbevee liitumispunkt on ca 1m kaugusel krundi piirist Rebase tn teemaal.

Krundi pos 11 on olemasolev veeühendus. Liitumispunktiks on olemasoleva maakraan kinnistu piiril Rebase tn pool.

5.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Planeeringualale on tagatud tulekustutusvesi olemasolevate maa-aluste tuletõrje hüdrantide baasil (vt Põhijoonis AS-04), mis asuvad Laste, Vösa, Spordi ja Rebase tänavatel. Laste tn on ette nähtud üks uus tuletõrjehüdrant kinnistu pos 1 juures.

Planeeritava ala tulekustustusvee arvutuslik vooluhulk 20l/s (IV kasutusviis, kaitstud AKS-iga või 2400m² tuletõkkesektsioonideks jaotatud)

5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Võsa tn26b on olemasolev reovee pumpla. Pumpla de200 survetorustik kulgeb planeeritavas alas Võsa ja Laste tn. Võsa tn 15a asub olemasolev reovee mahuti (pumpla varumaht). Pumpla sisendtorustik on de315mm. Rebase tn on olemasolev De250mm reovee torustik. Spordi tn on olemasolev 160mm reovee survetorustik.

Reoveekanaliseerimise osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused.

Krundil pos 1 on olemasolev, reoveeühendus. Liitumispunktiks on ette nähtud planeeritav kaev olemasoleval reovee torustikul. Krundi pos 1 reovee lubatav vooluhulk 2 m³/d.

Krundil pos 2 liitumispunktiks jääb olemasolev kaev kinnistut läbival reovee torul. Krundi pos 2 reovee vooluhulk 0.5 m³/d.

Krundil pos 3 liitumispunktid on lahendatud SALTO AB OÜ Rae vallamaja projekti järgselt (projekti nr 128-23). Krundi pos 3 reovee vooluhulk 1 m³/d.

Krundil pos 4 ei ole reovee liitumispunkti ette nähtud, tarbijad puuduvad.

Krundil pos 5 on olemasolev reoveeühendus. Liitumispunktiks on ette nähtud kaev planeeritaval torustikul. Kinnistu pos 5 reovee vooluhulgad jäävad samaks. Olemasoleva koolihoone arvutuslik reovee vooluhulk 27m³/d.

Krundil pos 6 on ette nähtud uus reoveeühendus kinnistut läbivalt reovee torustikult. Kinnistu pos 6 reovee lubatav vooluhulk 4 m³/d. Reovee liitumispunktiks on ette kaev kinnistut läbival 250mm ühistorustikul. Kinnistut läbivale ühiskanalisatsiooni torustikule on ette nähtud isikliku kasutusõiguse vajadusega ala 2.5m toru teljest. Kinnistut läbivale 160mm survetorustikule 2m toru teljest

Krundil pos 6 asuv olemasolev reovee mahuti tõstetakse ümber. Reovee mahuti kuju on 20m. Reovee mahutile on ette nähtud isikliku kasutusõiguse vajadusega ala 2m mahuti servast

Krundil pos 7 ei ole reovee liitumispunkti ette nähtud, tarbijad puuduvad.

Krundi pos 8 läbivale olemasolevale De 160mm reovee torustikule on ette nähtud isikliku kasutusõiguse ala 2m toru teljest.

Krundil pos 9 on ette nähtud uus reoveeühendus. Krundi pos 9 reovee lubatav vooluhulk 4 m³/d. Reovee liitumispunkt on ette nähtud 1m kaugusele krundi piirist Rebase tn teemaal.

Krundi pos 9 läbivale olemasolevale De 160mm reovee torustikule on ette nähtud isikliku kasutusõiguse ala 2m toru teljest.

Krundil pos 10 on olemasolev reoveeühendus. Krundi pos 10 reovee lubatav vooluhulk 4 m³/d. Reovee liitumispunkt on ca 1m kaugusel krundi piirist Rebase tn teemaal.

Krundil pos 11 on ette nähtud uus reoveeühendus ja liitumispunkt Rebase tn pool. Krundi pos 11 tarbevee lubatav vooluhulk 4 m³/d. Tarbevee liitumispunkt on ca 1m kaugusel krundi piirist Rebase tn teemaal.

Krundil pos 12 ei ole reovee liitumispunkti ette nähtud, tarbijad puuduvad.

Krundil pos 13 ei ole reovee liitumispunkti ette nähtud, tarbijad puuduvad.

Krundil pos 14 ei planeerita reovee liitumispunkti.

5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Vastavalt üldplaneeringu sademevee skeemile planeeritavad krundid 9 ja 12 asuvad Kruusiaugu peakraavi valgalas. Krundi pos 10 asub osaliselt Kruusiaugu ja osaliselt Aaviku peakraavi valgalas. Teised planeeritavad krundid on Aaviku peakraavi valgalas.

Planeeritava ala sademevee eelvooluks on Võsa tn 26a olemasolev kraav, Rebase tn ja Võsa tn olemasolev sademevee torustik. Võsa tn on ette nähtud uus sademevee torustik.

Sademevee eelvooluks olev kraav rekonstrueeritakse 335m lõigul Võsa tee 26a, Roheluse tn 13, Lepiku ja Õie kinnistuid läbivas lõigul.

Planeeritava ala kruntidel sadevesi maksimaalselt immutatakse. Vajadusel kasutatakse täiendavalt ühtlustusmahuteid, kraave vms lahendusi. Ühtlustamise lahendused ja mahud täpsustatakse järgmistes projekteerimise staadiumites. Parklate sademevesi puhastatakse enne eelvoolu juhtimist õlipüüduriga. Vastavalt Termopilt OÜ töö nr 1019 on Spordi tänavaalal ja kruntidelt pos 5 ja 7 parklatest kogutav sadevesi puhastatakse Spordi tn tänavamaal asuva möödavooluga õlipüüduriga ENS30/90. Sademevee ärajuhtimise süsteemid peavad töötama ja sademevee juhtimine (imbumine) reoveekanaliseerimise peab olema välistatud.

Krundile pos 1 on ette nähtud uus sademevee ühendus ja liitumispunkt kinnistu piirist väljaspool.

Krundil pos 2 on ette nähtud uus sademevee ühendus. Liitumispunktiks jääb olemasolev kaev vahetult kinnistut läbiva kraavi juures. Krundi pos 2 sademevee vooluhulk 10l/s.

Krundil pos 3 on ette nähtud uus ühendus liitumispunkt (kaev kinnistut läbival planeeritava sademevee torustikul). Krundi pos 3 sademevee vooluhulk 10l/s.

Krundil pos 4 ei ole sademevee liitumispunkti ette nähtud

Krundil pos 5 on olemasolev sadeveeühendus eelvooluga Võsa tee 450mm torustikku ja 100mm ühendus Võsa tee 26a kraavi. Staadioni ehitusprojektiga (Termopilt OÜ töö nr 1019) on kinnistule ette nähtud 8 uut d160mm sademevee ühendust liitumispunkti Spordi tn poole ja 2 uut de315mm sademevee ühendust pos 8 krundil asuvasse olemasolevasse kraavi. Uute sademevee ühenduste liitumispunktid on tinglikult ette nähtud kinnistu piirile. Staadioni vooluhulk vastavalt Termopilt OÜ töö nr 1019 on 200l/s millest enamus imbub pinnasesse ja tegelik keskmine vooluhulk on ~3 l/s. Staadioni parkla sademevee vooluhulk 52l/s puhastatakse enne kraavi juhtimist tänava alal asuva ENS 30/90 õlipüüduriga (vastavalt Termopilt OÜ töö nr 1019).

Täiendavate kaetud pindade kanaliseerimise rajatakse kinnistu sees täiendavad ühtlustusmahutid. Kinnistu sademevee liitumise vooluhulgad jäävad samaks (75 l/s).

Krundil pos 6 on ette nähtud uus sadeveeühendus ja liitumispunkt krundi piirist väljaspool. Sademevee arvutuslik vooluhulk on 50l/s, liitumise vooluhulk arvestatud 10 l/s.

Krundil pos 7 on ette nähtud uus sadeveeühendus ja liitumispunkt krundi piirist väljaspool. Sademevee arvutuslik vooluhulk on 24l/s, liitumise vooluhulk arvestatud 10 l/s

Krundil pos 8 on olemasolev sadeveekraav. Sademevee arvutuslik vooluhulk 33l/s. Sademevee liitumise vooluhulk kraavi 10l/s. Sademevesi valdavalt hajutatakse haljaspindadel. Krundi pos 8 läbivale kraavile on ette nähtud isikliku kasutusõiguse ala.

Krundil pos 9 on olemasolev sadeveeühendus ja liitumispunkt krundi piirist väljaspool. Sademevee arvutuslik vooluhulk on 94l/s, liitumise vooluhulk arvestatud 10 l/s. Krundi pos 9 läbivale kraavile on ette nähtud isikliku kasutusõiguse ala.

Krundil pos 10 on olemasolev sadeveeühendus ja liitumispunkt krundi piirist väljaspool, Rebase tn sademevee arvutuslik vooluhulk on 52l/s, liitumise vooluhulk torustikku arvestatud 10 l/s. Krundi pos 10 läbivale kraavile/truupidele on ette nähtud isikliku kasutusõiguse ala.

Krundi pos 11 sademevee liitumispunktiks on ette nähtud kaev vahetult kinnistut läbiva kraavi juures. Sademevee arvutuslik vooluhulk on 109l/s, liitumise vooluhulk kraavi arvestatud 10 l/s.

Krundi pos 11 läbivale kraavile/truupidele on ette nähtud isikliku kasutusõiguse ala.

Krundil pos 12, tänavamaa, on olemasolev sadevee kanalisatsioon. Sademevee arvutuslik vooluhulk 30l/s. Sademevesi eelvooluks kinnistut läbiv sademevee kanalisatsiooni torustik.

Krundil pos 13, tänavamaa sademevee arvutuslik vooluhulk 1l/s immutatakse haljaspindadel.

Krundil pos 14 sademevesi immutatakse haljaspinnal.

Kliimamuutustega kohanemisel peab arvestama sademevee osas projekteerimisel alljärgnevaga:

- Sademevee arvutamise aluseks võtta EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“.
- Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja –kanaliseerimise arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükis 10.4 toodud põhimõtetele. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida.

- Suublasse juhitud ja sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.
- Parklatele on vajalik ette näha õlipüüdurid.

5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Pos 1 krunt on elektrivarustusega ühendatud, vajadusel liitumiskapp ning maakaabelliin ümber tõsta.
Pos 4 krundil paikneb olemasolev Jüri kool alajaam.

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi ja AS ELVESO (Rebase tn 4 ja Rebase tn 6//Ussivälja) tehnilised tingimused.

Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 468170, 14.02.2024.

Detailplaneeringu ala toide on ette nähtud olemasolevate alajaamade Jüri kool (Laste tn 3a kinnistul) ja Orumetsa (Võsa tn 15a kinnistul) baasil.

Nimetatud olemasolevatest alajaamadest on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnoarvutuste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.

Planeeritavate tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

ELVESO AS tehnilised tingimused nr 01/24/EV, 12.03.2024.

Detailplaneeringu ala toide on ette nähtud olemasolevast Karu alajaamast. Elektriline aadress: Jaotusalajaam: Karu 10/0,4 kV alajaam (reservoide: Papli 10/0,4 kV AJ) Trafo: 1 / 2. Teeninduspiir: Liitumiskilbi väljundklemmidel.

Kliendi soovil ringtoite võimalus ette nähtud Papli alajaamadest. Planeeritavate tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete 0,4 kV maakaablite koridor. Liitumise raames on ette nähtud Karu alajaama läbilaskevõimsuse suurendamiseks olemasolevate 400 kVA trafode vahetamine 630kVA trafode vastu. Liitumise raames on ette nähtud Karu alajaama läbilaskevõimsuse suurendamiseks olemasoleva madalpingejaotla välja vahetamine vastava võimsusega mp jaotla vastu.

Liitumise raames võrguseadmete vahetamisega ja kaabelliinide rajamisega seotud kulud hüvitab liituja. Nimetatud olemasolevatest alajaamadest ette näha uutele objektidele välja ehitatavad eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Liitumispunktid asuvad krundi piiridel asuvates liitumiskilpides.

Liitumise raames AS ELVESO paigaldab elektrienergia mõõtesüsteemi koos mõõtesüsteemi komponentidega. Arvesti kuulub Võrguettevõttele.

Objekti võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites: 3*600 A.

Generaatori liitmisel tarbija elektripaigaldisega peab olema välistatud võrgu ja generaatori samaaegne paralleeltöö ning elektrienergia tagasi võrku transformeerimise võimalus.

Pingestamine lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist AS ELVESO.

Detailplaneeringuga kavandatakse planeeringuala läbiv olemasolev elektri kõrgepinge õhuliin paigutada maakaablist (L100A (Jüri-Aruküla alajaam) mastis nr 32 kuni Kuri alajaamani ümberehitus, eelprojekti on koostanud Hepta Group Energy OÜ, projekti nr 24083), nähakse ette servituudi vajadusega ala elektri kõrgepinge kaablile koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.

Kuna planeeritav piirkond on kujunemas uueks Jüri aleviku keskusealaks ja planeeringuala naabrusesse on lisandunud veel Rae Gümnaasium ning Päästekomando (k.a muuseumi osa), mis laiendab veel omakorda keskuseala piire, kus juba liigub palju kooliõpilasi, on vajalik laste ja noorte liikumise ohutuse tagamiseks keskusealal olemasolev elektri kõrgepinge õhuliin maakaablist paigutada.

Vajadusel on võimalik ette näha ka alternatiivseid elektrivarustuse tagamise lahendusi (näiteks päikesepaneelid vmt).

5.6 SOOJARUSTUS

Osaliselt on vajadus Rebase tn 4 ja Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistutel (pos 10) olemasolev soojatorustik ümber tõsta, et võimaldada kitsendustest vabale alale ehitusõigus sotsiaaltstarbelise hoone püstitamiseks.

Soojarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused SO-TT-002/24.

Planeeringuala asub Jüri kaugküttepiirkonnas, kus kaugküttevõrku annab soojust Jüri katlamaja, mis kuulub ettevõttele AS ELVESO.

1. Planeeringualale kavandatava pos 1 hoonele (Laste tn 2) jääb liitumispunktiks olemasolevad, kinnistu piiril kaevus asetsevad sulge seadmed DN40. Liitumispunkt ja kinnistu ühendustorustik ei muutu kuni planeeritava hoone maksimaalse summaarse hetkevõimsuseni 150 kW.
Planeeritava hoone suurema projekteeritava summaarse hetkevõimsuse korral tuleb kinnistu ühendustorustik ümber dimensioneerida ja välja ehitada kavandatavale võimsusele vastav torustik, alates hargnemisest kaugküttevõrgu harustorustikust (Laste tn 3 – Uus-Ringi tee 12) DN125 kuni hoone soojasõlmeni.
2. Planeeringualale kavandatava pos 6 hoonele (Võsa tn 15a) planeerida ühenduspunkt kaugküttevõrguga hargnemisega olemasolevast kortermajade Võsa 15-1, 15-2 ja 15-3 ühendustorustikust DN80. Planeeritava hoone summaarseks hetkevõimsuseks oleks maksimaalselt 220 kW.
Planeeritava hoone suurema projekteeritava hetkevõimsuse korral tuleb välja ehitada kavandatavale hoone ja Võsa tänava kortermajade summaarsele võimsusele vastav torustik, alates hargnemisest Laste tänava äärsest kaugküttevõrgu peatorustikust DN250 kuni planeeritava hoone soojussõlmeni. Ehitatava torustikuga ühendada kortermajade Võsa tn. 15-1, 15-2 ja 15-3 olemasolev majaühendustorustik. Peale kortermajade hargnemissõlme dimensioneerida torustik kuni soojussõlmeni ainult planeeritava hoone maksimaalse hetkevõimsuse järgi. Kinnistu liitumispunkt kaugküttevõrguga (sulge seadme kaevus) planeerida väljapoole kõvakattega teid ja platse, üks meeter kinnistu piirist.
3. Planeeringualale pos 9, pos 10 ja pos 11 kavandatavate hoonetele planeerida ühenduspunkt kaugküttevõrguga kinnistuid läbivalt kaugküttevõrgu peatorustikust DN250. Hoonete ühendustorustik dimensioneerida vastavalt projekteeritaval summaarsele hetkevõimsusele, mis ei ületaks ühe hoone kohta 350 kW. Liitumispunkt kaugküttevõrguga (sulgeseadmed kaevus) planeerida ühendustorustikule väljapoole kõvakattega teid ja platse, võimalikult hargnemiskoha lähedusse.

Torustik projekteerida gaasitõkkekilega, teise isolatsiooniklassiga, kontrolltraatidega terastorust vastavalt kaugkütte kehtivatele projekteerimismõistele. Sulge seadmed varustatuna kahepoolsete teenindusventiilidega.

Jüri katlamajast väljastatava soojuskandja parameetrid:

- primaarpoole temperatuurigraafik katlamaja väljundil: 100/43 °C (arvestuslik minimaalne temperatuur -22 °C);
- Suvine madalaim primaarpoole temperatuur 65 °C;
- maksimaalne rõhk kaugküttevõrgu andvas torus: 6,0 bar;
- maksimaalne rõhk kaugküttevõrgu tagastavas torus: 3,0 bar.

Arvestada garanteeritud rõhkude vahega primaarpoolel:

- kütteperioodil 1,0 bar;
- suveperioodil 0,8 bar.

Projekteerimistööde käigus, enne ehitustööde algust, sõlmida kõigile AS-le ELVESO üleandmiseks kavandatud kaugküttevõrkude alustele maadele notariaalsed servituudilepingud isikliku kasutusõiguse vormis, vastavalt õigusaktidele, kusjuures kasutajaks peab lepingus olema märgitud AS ELVESO.

Kaugküttevõrguga liitumiseks esitab liituja AS-le ELVESO liitumistaotluse, kus on kindlasti ära toodud liituja tarbijapaigaldiste maksimaalsed hetkevõimsused küttele, ventilatsioonile ja soojale tarbeveele (kW) ning planeeritav liitumisaeg. Need andmed on aluseks AS ELVESO poolt liitumistingimuste ja liitumislepingu tehniliste tingimuste koostamisel, täitmise tähtaja määramisel ja liitumistasu suuruse arvutamisel.

5.7 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osa koostamisel on aluseks ELASA Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT2537, 14.02.2024.

Liitumispunkt: ELASA sidekaev 085K19-B, milles kaablimuhv 085M38.

- Valida sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator ja kooskõlastada lahendus nendega.
- Rajada sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6mm) ELASA sidekaevuni 085K19-B.
- Multitoru ja kaabli toomine sidekaevu 085K19-B võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul.
- Sidekaevu 085K19-B jätta kaablivaru 15m.
- Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise.
- Kaabli ühendamiseks muhvi 085M38 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELASA'lt klienditellimus KLT.
- Kiudude keevitamine teostada vastava kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga).
- ELASA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem edastada ELASA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojekti ette näha järgmised punktid:

- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11).
- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks Eesti Lairiba Arenduse SA võrguhalduse infosüsteemi (ELVI) kaudu <https://elvi.elasa.ee/>.
- Ehitusloakohustusega tehnorajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:

- mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
- mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
- puude istutamine ja langetamine;
- vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
- pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
- muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.

- ELASA liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: www.connecto.ee Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

Osaliselt on vajadus Võsa tn 15a kinnistul olemasolevad side- ja elektri kaablid ümber tõsta, et võimaldada kitsendustest vabale alale ehitusõigus sotsiaлотstarbelise hoone püstitamiseks.

Salto AB OÜ Rae vallamaja projekti nr 128-23 raames, et ette nähtud Telia Eesti AS kaabel viia pos 3 planeeritud parkla osas sügavamale.

5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimaatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

6. KESKKONNATINGIMUSED

6.1 MÜRA

Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemeid.

Liikluspõhise maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB KeM määrus 71 § 6 lg 3.

Maksimaalne tööstusmüra tase ei tohi ületada müratundlike hoonetega alal müra liigile kehtestatud normtasest rohkem kui 10 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 2).

Tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritava alal ning lähedusse jäävatel elamualadel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust. Hoonete projekteerimisel ning tehnoseadmete asukoha valikul arvestada, et paigaldatavate tehnoseadmete müratase ei ületaks SoM määruses nr 42 § 7 p 2 esitatud ekvivalentseid ja maksimaalseid helirõhutaseid elamute välisterritooriumil. Normtasemete ületuse ennetamiseks tuleks tehnoseadmete asukoht valida elamutest võimalikult eemale ning vältida seadmete paigaldamist elamute poolsele küljele.

6.2 VALGUSREOSTUS

Maa-ala valgustamisega võib kaasneda kahepidine mõju: positiivne sotsiaalne mõju (turvalisuse ja turvatunde kasv) ning negatiivne keskkonnamõju (valgusreostus). Kinnistutele rajatava hooneümbruse valgus(reostus) võib suureneda ja osutada mõningal määral häirivaks.

Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju hoovialalt kaugemale.

Lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päeva valgus hoonetes“.

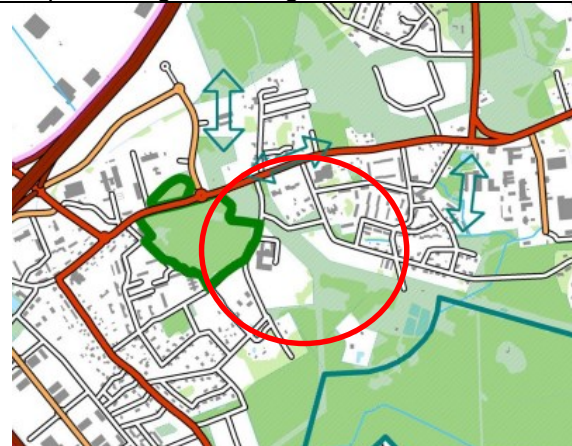
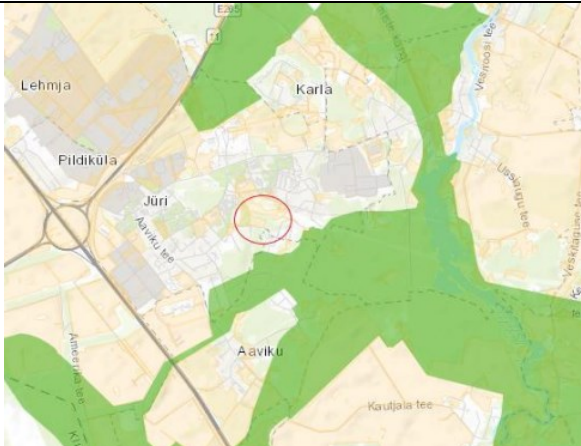
Kasutusaegne valgustus on tavapärane. Kaasaegne tehnoloogia võimaldab kasutada nutikaid valgustuslahendusi, mis reageerivad keskkonnatingimustele, nagu päikese tõus ja loojang, ning võivad olla varustatud liikumisanduritega, et säästa energiat ja tagada vajalik valgustus ainult siis, kui see on vajalik. Vajadusel varustada valgustid süsteemidega, mis võimaldavad reguleerida valgustuse intensiivsust. Eelistada sooja värvi temperatuuriga valgustust, mis on vähem häiriv ökosüsteemidele võrreldes külmema värvi temperatuuriga valgustusega. Soe valgus mõjub looduskeskkonnale loomulikumalt. Kasutada varjatud valgustusallikaid, et vähendada valgusreostust ja luua pehmem valgustus. Näiteks võivad maastikule paigaldatud valgustid suunata valgust otse alla, vältides seeläbi üleliigset hajumist. Rakendada kontseptsiooni "hämaravalgustus" (dimming). See tähendab, et valgustus on kohandatud vastavalt konkreetsetele vajadustele ja võib olla madalama intensiivsusega, kui ala ei ole tugevalt kasutusel.

Suurem valgusreostus võib tekkida pimedal ajal toimuvate spordiürituste ajal, kuid ürituste toimumine on ajutise iseloomuga.

Ehitustööde käigus võib toimuda ehitusobjekti valgustamine. Võrreldes olemasoleva olukorraga võib valgustusest tulenev mõju olla negatiivne, kuid see on lokaalne ja ajutine.

6.3 ROHELINE VÖRGUSTIK

Planeeringuala jääb osaliselt Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu järgse rohevörgustiku alale, kuid mitte Harju maakonnaplaneeringu 2030+ järgsele rohevörgustiku alale.

Väljavõte Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu rohevörgustiku kaardist:	Väljavõte Harju maakonnaplaneeringu 2030+ rohevörgustiku kaardist:
	

Rohelises vörgustikus võib eristada kahte omavahel seotud osa:

- tugi- e tuumalad – piirkonnad, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialad on ümbritseva suhtes kõrgema väärtusega (looduskaitse, keskkonnakaitse jne) alad;
- rohekoridorid, ribastruktuurid nn siduselemendid (ribsstruktuuride sõlmed ja astmelauad, mis on sidususe, territoriaalse terviklikkuse tagajad).

Rae valla Jüri alevikus ja sellega piirnevates Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosades on tugi ehk tuumalad määratud Harju maakonna teemaplaneeringuga Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused alusel.

Planeeritava alal ei paikne maakonnaplaneeringu järgi määratud rohevörgu struktuure. Maakonnaplaneeringus määratud rohevörgu struktuurid jäävad planeeringualast põhjasuunas, Jüri aleviku ja Tallinna ringtee vahelisele alale ning planeeringualast lõunasuunas Jüri alevikust pea kilomeetri kaugusel.

Detailplaneeringuga hõlmatav ala ei asu maakonnaplaneeringuga sätestatud piirkonnas vaid on osa aleviku tasandi ja asumi tasandi täiendavast rohelisest võrgust ehk ala kuulub rohevõrgustiku mõistes siduselementide hulka. Planeeringuala rohelise võrgustiku näol on tegemist ökoloogilise võrgustikuga, mis omab tähtsust maastiku struktuuri ja -ilmet kujundava rohealana.

Rohelise võrgustikuga kattumine ei välista otseselt linnalise asustusega alal ehitustegevust, kui säilivad rohelise võrgustiku ökoloogilised ja puhkeväärtused ning toimivus. Asula rohevõrgustiku moodustavad alevikus paiknevad haljasmaad ning haljastatud tänavad.

Hendrikson&Ko poolt koostatud Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu rohelise võrgustiku toimivuse hinnangu põhjal (töö nr 2899/17) on planeeringuala rohelise võrgustiku näol tegemist pigem tiheasustusala sisese rohealaga, mis ei oma tähtsust niivõrd ökoloogilise võrgustikuna kui maastiku struktuuri ja -ilmet kujundava rohealana. Kuna tegemist ei ole väärtusliku ökoloogilise kooslusega, mida planeeritavad ehitised kahjustaksid, siis ei ole otseselt tegemist piirkonna looduslike alade sidususe muutmisega. Lisaks on planeeringulahendus olemasolevat kõrghaljastust soosiv ning luuakse ka uut toetavat haljastust, mis on mõnevõrra rohevõrgu sidusust toetavaks.

Ala on Harju maakonnaplaneeringu järgi linnalise asustusega ala. Viimane on kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal. Rohelist võrgustikku alal ette ei nähta.

Töö koostajad leiavad, et planeeringuala rohelise võrgustiku näol on tegemist pigem tiheasustusala sisese rohealaga, mis ei oma tähtsust niivõrd ökoloogilise võrgustikuna kui maastiku struktuuri ja -ilmet kujundava rohealana. Kuna tegemist ei ole väärtusliku ökoloogilise kooslusega, mida planeeritavad ehitised kahjustaksid, siis ei ole otseselt tegemist piirkonna looduslike alade sidususe muutmisega. Lisaks on planeeringulahendus olemasolevat kõrghaljastust soosiv ning luuakse ka uut toetavat haljastust, mis on mõnevõrra rohevõrgu sidusust toetavaks.

Linnalises keskkonnas võib lisaks bioloogilise mitmekesisuse ning liikide elupaikade jms kõrval tuua välja ka palju teisi olulisi ökosüsteemi teenuseid, mida rohealad pakuvad. Et võimaldada eri tüüpi ökosüsteemiteenuste paremat pakkumisevõimet on soovitatav planeeringuala sisest haljastuse osakaalu võimalusel veelgi tõsta. Soovitav on trassidest, teekaitsevööndist ning parkimisest vaba ala kõrg- ja madalhaljastada maksimaalselt.

Alal ei paikne maakonnaplaneeringu järgi määratud rohevõrgu struktuure. Rohevõrgu struktuurid jäävad planeeringualast põhjasuunas, Jüri aleviku ja Tallinna ringtee vahelisele alale ning planeeringualast lõunasuunas. Aleviku külas.

Detailplaneeringuga hõlmatud üldplaneeringu järgsel HP alal asuvad osaliselt tehnovõrgud. Aruküla-Jüri elektri maakaabelliin KKL42899041 ning Aruküla-Jüri elektriõhuliin 35-110kV (Kõrgepingeliin) L100A elektripaigaldise kaitsevööndiga 50 m, mis on planeeritud paigutada maakaablisse ning võimaldab selliselt ka alale rajada rohkem kõrghaljastust.

Rohevõrgustikuga hõlmatud Jürimetsa ja Rebase tn 4 ja Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistutel paiknevad Jüri terviserajad.

Planeeringuala üldplaneeringujärgsele rohevõrgustiku piirkonda on kavandatud rajada olemasoleva kooli teenindamiseks erinevaid olulise avaliku huviga rajatise (nt spordirajatise). Kavandatav tegevus edendab muu hulgas ka rahva tervist, seega on tegemist põhjendatud ülekaaluka üldise huviga.

Arvestada järgmiste tingimustega:

- Kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalselt;
- Kõrghaljastuse vahele rajada põõsaid, mis rikastab ala ökoloogilist väärtust;
- Näha ette täiendava madalhaljastusega alad (looduslikud lilleniidud jms);
- Puude raie puhul arvestada looduskaitseseaduse § 55 lõikest 6' punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06;
- Ehitusprojekti koosseisus esitada haljastusprojekt.

6.4 MEETMED SOOJUSSAARTE VÄLTIMISEKS

Kliimamuutustega kohanemine on oluline keskkonnaaspekt, millega peab arvestama. Üheks kliimamuutuste osaks on soojussaared. Soojussaared on alad, kus õhutemperatuur on ümbritsevatest piirkondadest kõrgem. Kuumalainete mõju võimendab soojussaare efekti, mis tekib lisaks linnadele ka väiksemates asulates. Lisanduvad tumedad asfaltpinnad suurendavad, kuid rohealade rajamine/säilitamine leevendab soojassaare efekti linnaruumis. Detailplaneeringu lahenduses ei rajata ühte suurt parkimisala, vaid eraldiseisvad alad, kuhu nähakse ette täiendav kõrghaljastus parkimisplatside vahele. Kõrghaljastus aitab vähendada soojussaare efekti. Säilitada ja laiendada rohealasid.

Hoonestuse rajamisel valida võimalusel katuste ja fassaadide katmisel heledaid või peegeldavaid materjale, et vähendada päikese kiirguse neeldumist ja suurendada selle tagasipeegeldumist.

6.5 KESKKONNAMÕJUD JA KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Hoones tekib peamiselt segaolme- ning paberijäätmeid ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Hoone veevarustus lahendatakse ÜVK baasil, veelubasid ei ole vajalik taotleda.

Soojavarustus lahendatakse kaugkütte baasil vajadusel on võimalik ka täiendavalt juurde lisada A-klassi ehk liginullenergiahoone puhul soojavarustusena ka lokaalseid lahendusi.

Eeldatavalt ei ole vajadust taotleda keskkonnalubasid.

Pinnase (kaevise) puhul tuleb arvestada alljärgnevaga:

Ehitustööde käigus tuleb vajadusel väljakaevatud pinnase (kaevise) käitlemisel tuleb lähtuda maapõueseaduse § 96 toodud nõuetest. Pinnase võõrandamisel väljaspool oma kinnistut lähtuda maapõueseaduse § 97 toodust. Täiendav informatsioon: <https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/maapou/kaevise-voi-katendi-kasutamine>

6.6 ARHEOLOOGIAMÄLESTISED

Kaevetöödel arheoloogiamälestiste kaitsevööndites tuleb läbi viia arheoloogiline uuring. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70).

Planeeringualal paiknevad arheoloogiamälestised ja kaitsevööndid:

- kultusekivid nr 18744, 18745, 18746, 18749, kaitsevöönd 50 m;
- asulakoha nr 18739 kaitsevöönd 50 m;
- muistsete põldude nr 18750 kaitsevöönd 50 m;

Kuna tegu on muististerohke piirkonnaga, tuleb pinnasetöödel arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega nii mälestiste kaitsevööndites kui ka väljaspool mälestiste ja nende kaitsevööndite ala. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

6.7 PÕHJAVESI

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Planeeringuala põhjapoolne osa Jüri Kooli (Laste tn 3) ja 11303 Jüri-Aruküla tee vahel jääb vastavalt maa-ameti geoloogilise baaskaardi andmetele kaitsemata põhjaveega alale.

Planeeringuala lõunapoolne ala alates Jüri Koolist Laste tn 3 kinnistul jääb vastavalt maa-ameti geoloogilise baaskaardi andmetele nõrgalt kaitstud alale. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis mõjutaks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal esineb põhjavee reostumise oht, mille vältimise meetmetena on Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas piiritletud reovee-kogumisalad ning ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon lahendatakse ÜVK põhiselt, mis tagab planeeringualal põhjavee kaitse. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

6.8 RADOON

Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on kogu Rae vald kõrge radoonisisaldusega pinnasel. Arvestada edasisel ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrusega nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Veendumaks hoone radooniohutu keskkonna loomises, tuleb enne hoone projekteerimist teostada radooniuuring.

6.9 KARUPUTK

Detailplaneeringu alal Rebase tn 6//Ussivälja kinnistul on registreeritud karuputke koloonia, kus tegevuste kavandamisel tuleb juhinduda Keskkonnaameti kodulehel toodust.

6.10 TÄIENDAVALD KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS

Käesolevas peatükis kajastatakse tingimused, mis ei ole teistes peatükk 6 toodud alapeatükkides välja toodud:

- Ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 "Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid" kehtestatud nõudeid.
- Haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Rae valla territooriumil reguleerib puude raiumist Rae Vallavalitsuse 22.02.2011.a. kehtestatud määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.
- Arvestada „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“ (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
- Arvestada „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“ (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
- Planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
- Haljastustööd tuleb teostada vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 15.06.2021 aastal kehtestatud määrus nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.
- Planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr. 42, Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.
- Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigaldamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmine, määramine ja hindamise meetodid“ toodud normtasemeid.

- Ehitusaegsed müratasemed ei tohi ületada ajavahemikul 21.00-07.00 KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustatavat tööd (näiteks lõhkamine, rammimine jmt) võib teha tööpäevadel 07.00-19.00.

Detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

-Lähtuvalt asjaolust, et kruntidele on võimalus rajada hoonetele üks maa-alune korrus, juhib Keskkonnaamet tähelepanu, et kui ehitustegevuse käigus maa-aluse korruse rajamiseks süvendi kaevamisel toimub põhjavee ümber juhtimine, siis on selleks tegevuseks vajalik veeseaduse § 187 p-i 12 kohane veeluba. Siinkohal soovib Keskkonnaamet süvendi rajamisel kasutada olulist mõju vähendavaid või vältivaid tehnilisi võtteid, näiteks sulundsein.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine."

Vastavalt Planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 11 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“, üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebatavaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- tänavavalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suure nähtavuse ja jälgitavuse tagamine, pimedate halva nähtavusega kohtade minimaliseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga;
- kasutatavad materjalid peavad olema maksimaalselt vandaalikindlad;
- võimalik turvakaamerate paigaldamine ja turvateenuse tellimine.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
2. vajalike servituutide seadmine;
3. tehnovõrkude, rajatiste, hoonete ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
4. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt hoonete, tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
5. uute planeeritud hoonete, tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;

Märkus:

1. Nähtavust piiravad takistused (istik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.

Koostasid: Kadri Randoja ja Katrin Baumann