

Tegevuslitsents EE - 3264/437 kehtiv kuni 31.12.1997



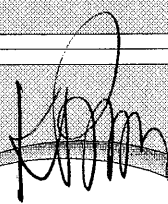
TÖÖ NR: A-128/94

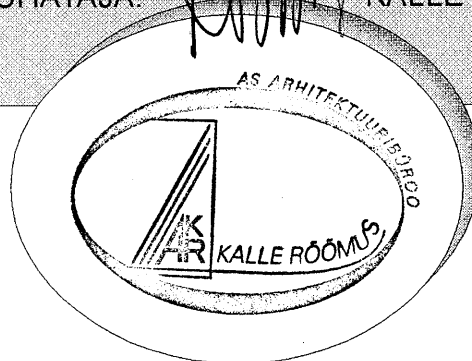
KÕIDE : II

OBJEKT : JÜRI KESKUS

TÖÖ SISU: DETAILPLANEERING

TELLIJA: RAE VALLAVALITSUS

BÜROO JUHATAJA:  KALLE RÕÕMUS



TALLINN 1996

PROJEKTI KOOSSEIS

Köide I - Detailplaneeringu lähteülesanne

Köide II - Detailplaneering

Köide III - Insenervarustus

Köide II koosseis:

1. Seletuskiri.

2. Joonised.

**Geoalus (E.O.MAP-i töö nr. 94G114,
lisatud I eksemplarile)**

Planeerimisjoonis	M 1:1000	AE-3
Krundid	M 1:1000	AE-4
Teed; Liiklus	M 1:1000	AE-5
Teede ja trasside lõiked	M 1:100	AE-6
Heakord ja haljastus	M 1:1000	AE-7
Näitlik hoonestuslahendus	M 1:1000	AE-8

3. Lisad.

AS "Petra" Jüri kütusehoidla õhusaastealane ekspertiis.

Kooskõlastused.

Planeerija kiri 15.märtsist 1996.

Rae Vallavalitsuse kiri nr.185/61-12, 3.aprillist 1996.

Köite II koostamisest võtsid osa:

Peaarhitekt

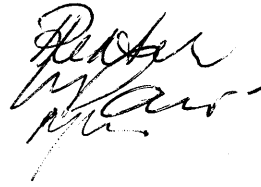
Arhitekt (vastutav autor)

Arhitekt

K.Renter

T.Pakri

N.Mäger

Handwritten signatures of the three authors: K. Renter, T. Pakri, and N. Mäger, written in dark ink.

Sisukord.

- 1. Üldosa.***
 - 1.1. Detailplaneeringu avalik arutelu ja planeeringu korrigeerimine.***
- 2. Planeerimislahendus.***
 - 2.1. Tänavavõrk, liikluskorraldus, parkimine, garasheerimine.***
 - 2.1.1. Vertikaalplaneerimine.***
 - 2.2. Planeeritava ala kruntimine.***
 - 2.2.1. Krundi ehitusõigus.***
 - 2.2.2. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitustele.***
 - 2.3. Haljastus ja heakorrastus.***
 - 2.4. Keskkonna-, tervise- ja tulekaitse abinõud.***
 - 2.5. Kaitsealused objektid.***
 - 2.6. Servituutide vajadus ja muud kinnisomandi kitsendused.***
 - 2.7. Territooriumi bilanss.***
 - 2.8. Tehnilised näitajad.***

JÜRI KESKUSE DETAILPLANEERING.

SELETUSKIRI.

1. Üldosa.

Detailplaneeringu lähteülesanne on vastavalt kehtivale seadusandlusele avalikustatud. 19. aprillil 1995 toimus Rae vallamajas avalik arutelu, millele eelnes töö avalik eksponeerimine. Arutelul Aruküla tee 8 elanikud avaldasid kartust, et uus, nende majast mööduv tee võib muutuda üldiseks läbisõiduteeks. Planeerimislahendust sai muudetud, vältimaks lisamüra maja ümber. Aktsiaselts "Eltrex" juhatuse esimees avaldas soovi, et tsoneerimislahendusse viidaks sisse muudatus: pos.4-le lubatud tegevusaladele lisada juurde "väiketootmine". Seda võimaldab seletuskirjas toodud luba tuua igasse tsooni sisse naabertsooni tegevusalasid, antud juhul "väiketootmist". Seega tsoneerimine jääb kehtima. Planeeringujoonistes on sissetoodud uued (kinnitatud) katastriüksuste sihtotstarvete nimetused koos vastavate lühenditega: elamumaa (E), ärimaa (Ä), tootmismaa (T), sotsiaalmaa (Ü), transpordimaa (L), põllumajandusmaa (P).

Lähteülesanne on kõigis nõutud instantsides kooskõlastatud, tehtud märkused on detailplaneerimises arvesse võetud.

Geodeetilised mõõdistused on teostatud firma "E.O.MAP" poolt. Osa informatsioonist kanti alusele olemasolevatelt planshettidelt (ilma välimõõdistuseta). Ilmselt seetõttu on töös märgatavaid ebatäpsusi. Planeeringus toodud koordinaadid vajavad eelnimetatud põhjusel kontrollimist looduses ja täpsustamist.

Koordinaadid on kohalikus süsteemis. Kui üle-eestiline koordinaatide baasvõrk jõuab ka Jüri alevikku, tuleb koordinaadid viia kooskõlla baasvõrguga.

1.1 Detailplaneeringu avalik arutelu ja planeeringu korrigeerimine.

29. veebruaril 1996 toimus Rae vallamajas detailplaneeringu avalik arutelu (peale töö kahe nädalast avalikku väjapanekut).

Tehti ettepanek jagada krunt nr.7 kaheks, kuna kinnisvaraomanik ei ole huvitatud tervest krundist. See parandus on sisse viidud.

Arutelu käigus selgus, et vallavalitsuse korraldusel on loodud "Tiigirehe" teenindusmaa baasil kaks katastriüksust: 65301:003:0410 ja 65301:003:0380 (mõlemad 7. septembril 1995). Need uued krundid ei olnud vastavuses tehtud planeeringuga, mille aluseks oli vallavalitsuse poolt antud lähtematerjalide põhjal "Tiigirehe" teenindusmaa, mille piire planeering võis muuta. Kõiki osapooli rahuldavat lahendust arutelul ei leitud. Planeerija tegi kirjaliku ettepaneku (faks 15.märtsist 1996, vt. lisad) probleemile korrektne lahendus leida. Vastusfaksis (kiri nr.185/61-12, 3. apr.96, vt. lisad) palus vallavalitsus vallaarhitekti koostatud piirimuudatuseskiisi planeeringule kanda. Nii on ka toimitud. Kuna uuel lahendusel on puudusi ja on oht, et need puudused jäävad kruntide lõpliku kuju otsimisel märkamata, siis järgnevalt on esitatud planeerija eriarvamus piirimuudatuse kohta.

Krunt nr.28 oli planeeritud algselt suurele kaubanduskeskusele (üldpind 5000m², krundi pindala 10200 m²). Tsoon nr.2 põhiobjektina oli talle antud domineeriv asend. Külastajate pääsud olid võimalikud kahelt parkimisteelt ja pargi poolt. Teenindusõu oli

ettenähtud "Tiigirehest" edela poole. Uues lahenduses pole võimalik teenindusõue luua kahjustamata krundi kasutusvõimalusi. Kui rajada majandusõu üherealise parkimistee äärde, jääksid ära külastajate pääsud sellelt teelt ja osaliselt ka pargi poolt. Ilma nimetatud õueta vaevalt läbi saab.

Ringteepoolne krundipiir on proportsionaalselt liiga lühike, seda tuleks suurendada emba-kumba naaberkrundi poole (soovitavalt krunt nr. 29 poole).

Kuna kruntide lõplik kuju on veel määratlemata, siis tuleks otsida võimalusi täisväärtusliku suure krundi taasloomiseks (krunt nr.28).

2.Planeerimislahendus.

Tsoneerimine on läbi viidud võimalikult paindlikuna, lubades igas tsoonis tegelda ka naabertsooni tegevusaladega, kui see ei riku tsooni arhitektuurset miljööd, ega too kaasa kõrgendatud sanitaarnõudeid (tsoneerimisjoonis vt. lähteülesanne).

Lahenduse põhiidee on alale ligipääsetavuse tagamine otse Jüri liiklussõlmelt, mis on eeltingimuseks funktsionaalselt toimiva keskuse loomisel. Uuesti on võetud kasutusele endine Jüri sissesõidtee. See samm on ka austusavalduseks ajaloole ja eelistab orgaanilist, järjepidevat arengukava. Uue sissesõidutee ja Tallinna ringtee ristmiku lahendusvariantidest (vt. lähteülesanne) on aluseks võetud kahetasapinnaline lahendus. On maksimaalselt ära kasutatud maantee kaitsetsooni parkimiskohtade loomiseks. Krundijaotus võimaldab ringtee poole pööratud, Tartu maanteelt vaadeldava hooneterivi loomist. On määratud ka reklaamitarindite asukohad, mis peaksid keskusele lisatähelapanu tõmbama.

Tsoon nr.1 põhiobjektiks on a/s "Torpor" poolt plaanitav messikeskus (krunt nr. 14) orienteeruva ülpinnaga 10000m², mis paikneb praeguse Jüri riigimajandi masinakeskuse territooriumil. Messikeskuse ümber on ettenähtud väiksemad kaubandus-, teenindus-, väiketootmise objektid, aga nimetatud krunte võib liita ka messikeskusega, kui selline vajadus peaks ilmnema. Ka liidetuna messikeskusega vajavad nad hoonestamist, tekitamaks Jüri keskusele sobivat arhitektuurset keskkonda.

(Messikeskuse projekteerijate ettepanekuga - rajada nimetatud alale parkimisplatsid - ei saa nõustuda. Siis jääks domineerima parkla, mida vaid perioodiliselt kasutatakse. Lisaparklad tuleb paigutada kvartali sisemusse). Teine suurem tsoon on teisel pool Aruküla teed asuv kaubandus-teenindus tsoon (tsoon nr.2; krundid nr-d 26-31 ja tsooni lahuskrunt nr.13). Selles tsoonis on planeeritud kaks krunti suurematele kaubanduskeskustele (krundid nr-d 28 ja 29). Teised objektid on väiksema mahuga. Tsoonis nr.3 (krundid nr-d 32-35) on kaubandus-teenindusettevõtete kõrval ettenähtud ka väiketootmine. Tsoonis nr.4 (krundid nr-d 3-6), kus paiknevad olemasolevad teenindusasutused (postkontor, veterinaarpunkt, raamatukogu) ühes hoones elukorteritega, on lubatud ka kaubandusettevõtted. Aruküla tee 6 (krunt nr.4) asuvas endises mõisa abihoones plaaniti algselt motelli rajamist, projekteerimise ajal on plaanid teisenenud ja a/s "Eltrex" kaalub lisaks väiketootmist käivitada (elektroonika), millega võib ka nõustuda. Tsoonis asuvas masinakeskuse garaashis (krunt nr.5) tegutseb praegu rendilepingu alusel aktsiaselts, mis tegeleb autode varuosade turustamisega. On loogiline, et rajatav teenindus-kaubandusettevõte omab ligipääsu ka vallamaja esiselt platsilt. See tõstab krundi kaubanduslikku väärtust ja rikastab

ärimiljööd väljaku ümber. Tsoon nr.5 (krundid 1 ja 36-40) sisaldab endas ühiskondlikke hooneid ja trafo (krunt nr.40). Kolmel krundil (krundid nr-d 36-38) rajatava parkimistee ääres on ettenähtud uued vallale vajalikud hooned, Aaviku tee 1 (krunt nr. 39) asuvad büroohooned (ol.olev ja rajatav). Tsoon nr.6 (krundid nr-d 8-12) on elutsoon, mis sisaldab endas olemasolevaid elamuid (Aruküla tee 10,12,14; krundid nr-d 8-10), rajatavat korterelamut (krunt nr. 11) ja Aruküla tee 10;12 elanike aiamaid (krunt nr.12). Tsoon nr.7 (krundid nr-d 7 ja 7A) on puhke ja meelelahutusliku sihtotstarbega. Ala peab olema avatud nii keskuse külastajatele kui ka Jüri elanikele. Äriidee peab kaasa haarama nii pargi kui ka tiigi. Tsoon nr.8 (krundid nr-d 22 ja 23) on väiketootmise, ladustamise ja kaubandustsoon. Krundil nr.23 asuv maapealne vedelkütusehoidla (800 m³) säilub, lubatud maksimaalse mahutavusega kuni 1000m³. Tsoon nr.9 (krunt nr.24) on kaugsõidu veoautode parkla 28 autole (14-le järelhaagisega autole). Tsoon nr. 10 (krunt nr.25) on bensiinijaam nii sõidu- kui veoautodele. See uus jaam asendab a/s "Petra" praegu eksisteeriva ajutise tankla.

2.1. Tänavavõrk, liikluskorraldus, parkimine, garasheerimine.

Tänavavõrgu lahenduse määravad suures osas Jüri liiklussõlme maha- ja pealesõidutingimised. Liikluskorraldus on lähteülesande staadiumis kooskõlastatud kõigi vajalike instantsidega. Vastavalt Harju Teedevalitsuse ettekirjutustele on projekti sisse viidud järgmised muudatused: pealesõit Jüri liiklussõlmele toimub 60° all; liiklussõlmelt mahasõidu ja uue Jüri sissesõidutee ristumisel on tagatud vastutulevate autode nähtavus 90 m (nähtavuskolmnurk); Aruküla teel ja ühepoolsel parkimisteel on liikluskiiiruse füüsiliseks piiramiseks ettenähtud künnised kõrgusega 10cm, pikkusega 7m (parkimisteel, vahekaugusega ca 75m) ja 9m (bussiliiklusega Aruküla teel, vahekaugusega ca 75 ja 95m); parkimiskohad parkimisteedel on jaotatud ca 40 m pikkusteks blokkideks ja on üksteisest eraldatud äärekiviga servatud vaheosadega, millel paiknevad valgustid ja reklaam.

Mahasõidud Tallinna ringteelt planeeringualale on: Aruküla teele, mis algab ümarguse jaotusteedega (R=30m); Jüri uuele sissesõiduteele Tartu mnt. suunalt; Jüri uuele sissesõiduteele Peterburi mnt. poolt vasakpöördega Tallinna ringtee alt läbi. Pealesõidud Tallinna ringteele on: Jüri uuel sissesõiduteelt (perspektiivse, kahe tasapinnalise) liiklussõlme kaudu nii Tartu kui Peterburi mnt. suunda; planeeringualalt Tartu maanteed Jüri liiklusingiga ühendavale teeosale. Kõik peale- ja mahasõidud on ühesunnalised ja ühe sõidureaga, mille laius on 5m.

Kõik ülejäänud teed on kahesuunalised (v.a. bensiinijaamast läbisõidud).

Võimaldamaks normidekohaseid parkimisplatse vallamaja ees, on Aaviku teed pööratud suubumisel vallamaja esisele väljakule. Aruküla tee 150m pikkune lõik, enne tee ühinemist Jüri liiklussõlme mahasõiduringiga, on pööratud paralleelseks teeäärse puuderiviga (nimetatud teelõigus on asfaltkate suures osas eemaldatud, tuleb luua täiesti uus kate, pööratud tee jääb olemasolevale teetammile).

Arvestades kohalike elanike soove, on elumajadevaheline uus tee projekteeritud tupikteena ümberpööramisringiga. Ökonoomsema lahenduse huvides on tupiktee ettenähtud "õuealana", kus jalakäijad ja autod liiguvad samal tasapinnal ja nende liikumisala on eraldamata. Tänavale pannakse ette vastav liiklusmärk.

Kõikidele muudele teedele on ettenähtud ühitatud jalgratta- ja jalakäijate teed eraldusmärgistusega. Jalgratturite sõiduriba laiuseks on võetud minimaalne lubatud laius kõnnitee servas - (1m). Põhiliselt on ettenähtud ühesuunaline rattaliiklus (Tallinna ringtee ääres ja osaliselt ka pargis - kahesuunaline). Kiirust piiravad künnised on ära kasutatud jalakäijate ja jalgratturite teeületuskohtadena (Aruküla teel on nimetatud teeületuskohtades vajalikud astmed järsu nõlva tõttu). Bussid Jüri liiklussõlmelt saabuvad Aruküla tee mahasõidu kaudu. Üks peatus on ettenähtud messikeskuse ja pargi vahele, teine Rae vallamaja ette. Linna poole suunduvad bussid pööravad ringi vallamaja ees ja peatuvad sealses peatuses (väljaku diameeter, 33m, on busside ümberpööramiseks sobiv).

Parkimiskohtade loomiseks on maksimaalselt ära kasutatud maantee kaitsetsoon (kahepoolsed parkimistänavad), mida hoonestamiseks reeglina kasutada ei saa. Samuti on projekteeritud ühepoolne parkimistänav ala sisemusse, parkla vallamaja ette (väljakule), kaupluse taha, messikeskuse territooriumile (140 autot). On otstarbekas luua parkimiskohti teistele kruntidele. Kokku on projekteeritud parklaid ca 800 sõidukile. Suuremate konkreetsete parkimisvajaduste ilmnemisel tuleks uusi parkimiskohti luua Jüri liiklussõlme sisse (vastavalt Harju Maavalitsuse soovitusel; vt.lisad), projekteerides selleks otstarbeks ühenduse maantee alt läbi. Ära on kaotatud olemasolevad parkimisplatsid Aruküla tee 11 kohal ja vallamaja taga.

Vastavalt valla eritingimustele on ettenähtud garaashikohad elamute kruntidele (krundid nr-d 3;8-11), samuti krundile nr.6.

2.1.1. Vertikaalplaneerimine.

Olemasolevad ja projekteeritud sõiduteed, platsid ja parklad on vertikaalselt planeeritud lähtudes vallavalitsuse ees Aruküla teel olevast kõrgusarvust - abs.51.71. Sadeveed äärekivita teedelt, pargi- ja osaliselt kõnniteedelt immutatakse pinnasesse. Sadeveed sõiduteedelt ja parklatest juhatakse vihmavete kanalisatsiooni restkaevude kaudu. Tankimisplatsid planeeritakse vertikaalselt nii, et sadevesi sealt ära ega mujalt sinna ei valgu.

Asfaltbetoonkatete projekteeritud pikikalded sõiduteedel on min.0,4%, max8%, põikikalded 2%. Kõnniteedel on vastavad arvud 0,4; 10; 1,5. Äärekivi kõrgus on 10-15 cm. Restkaevud on planeeritud üks ca 1500m² kohta, äärekiviga tänaval ca iga 100m järel.

Joonisel AE-5 on antud teede iseloomulikes punktides projekteeritud ja olemasolevad kõrgusarvud ning teede pikikalded.

2.2. Planeeritava ala kruntimine.

Kogu planeeritav maa on kasutatud kruntide moodustamiseks (väljaarvatud vajalik transpordimaa). Enamikul juhtudel määras krundi moodustamise omandiõigus hoonele. Mitmete hoonete juurde on käesoleval ajal kinnitatud teenindusmaad. Nende piirid ei lange enam kokku uute kruntide piiridega. Maa vähenes kauplusel, teiste teenindusmaade baasil loodud kruntide pinnad jäid samaks või suurenesid. "Tiigirehe" teenindusmaa alusel on moodustatud (planeerijat sellest teavitamata) kaks katastriüksust (vt. ka punkt 1.1), mis ei ole kooskõlas planeeringuga. Neile lõpliku kuju

otsimisel tuleb arvestada esitatud planeerimispõhimõtteid. Vabadele aladele loodud krundid on jaotatud piki uusi teid tekitamaks rütmilise hoonestusega tänavafrente. Kruntide piire võib kvartalites muuta vastavalt muutuvatele vajadustele. Seejuures tuleb silmas pidada, et uute kruntide hoonestamisel piki tänavat kulgeva hooneosa pikkus oleks vähemalt pool krundi tänavapiiri pikkusest. Kahe tee vahelisi sügavaid krunte oleks soovitatav hoonestada nii, et klientide pääsud oleksid mõlemalt teelt. See oleks maa ja teedevõrgu ratsionaalsema kasutamise huvides.

Vallamaja ja Aruküla tee 11 eramu vaheline krundipiir vajab ülevaatamist (tegelik olukord ei vasta eramu krundi plaanile). Vallamaja olemasoleva parklaga määratud piirid vajaksid ka muutmist. Krunti võiks laiendada ida suunas. Seda tuleks käsitleda komplekselt koos külgneva alaga (detailplaneering). Aruküla tee 14 elamu krundile (krunt nr. 10) on lisatud majaelanike kasutada olnud aiamaad, kuna elanikud kavatsevad kogu nimetatud maa erastada. Aruküla tee 12 (krunt nr. 9) ja 10 (krunt nr. 8) elanike aiamaa (krunt nr. 12) jääb munitsipaalomandisse, mida elanikud vallalt rendivad (nimetatud elamute aiamaapoolsete krundipiiride nihe võimaldab mõlema hoone elanikele otsepääsu aiamaale). Aruküla tee 8 elamu krundi (krunt nr. 3) läbisõit likvideerub, autode juurdesõit on ettenähtud rajatavalt tupikteelt, asutuste sissepääsud (sama pääs nii külastajatele kui teenindusele) tuleb viia õue poolt tänava poole. Elanike majjapääs on ettenähtud õue poolt, see tagab eraldatuse ja sujuvad seosed maja, õue ja garaashide vahel. Aruküla tee 6 hoonele (krunt nr. 4) tuleb lubada sissepääsu rajamist ka Aruküla tee poolt. On loogiline tänaväärsete üldkasutatavate objektide pööratus tänava poole. Poe vähenenud pindalaga krunt saab lisaväärtusi rajatavate parkimisplatside ja kõnniteede näol, mis toovad võimalikke kliente poe juurde. Säilub ka varustustee parkla poolt ja on ettenähtud kaupluse laiendusvõimalus. Olemasolevale trafode (krunt nr. 40) on jäetud krunt, mis võimaldab kraanale krundilepääsu trafode vahetuseks. Tsoon nr. 7 on formaalselt jagatud kaheks krundiks (7 ja 7A). Tegelikult peavad nad moodustama terviku, selleks on antud rida kinnisomandi kitsendusi (vt. punkt 2.6.). Soovitatav on sõlmida koostööleping mõlema krundi valdaja vahel. Pargiga piirnevaid krunte on soovitatav kasutatada ääriselt ka koos pargiga (suvekaubandus, -toitlustus, meelelahutus). Kavandatava messikeskuse krunt (krunt nr. 14) on planeeritud nii suur, et tagab treileritele ümberpööramiseks-ala ja hoonete normaalse kauguse krundi piirist.

Nii autode kui jalakäijate krundilepääsud on joonistel AE - 3;5;8 tähistatud nooltega. Projekteeritud tupikteelt on lubatud pääsud vaid elamute kruntidele.

Kõikide kruntide piiripunktidele on antud koordinaadid (meetrites, täpsusega üks koht peale koma), määratud on krundipiiride kõverjooneliste lõikude raadiused.

2.2.1. Krundi ehitusõigus.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1. Krundi kasutamise sihtotstarve;
2. Lubatud ehitiste arv krundil;
3. Ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind;
4. Ehitiste lubatud kõrgus;

Kruntide ehitusõiguse tähistused on kantud planeeringujoonisele.

Kruntide sihtotstarvete ühetähelised tingmärgid: E (elamumaa), Ä (ärimaa), T (tootmismaa), Ü (sotsiaalmaa), L (transpordimaa), P (põllumajandusmaa). Tootmismaal käesolevas projektis on lubatud vaid väiketootmine (vajalik valla volikogu kinnitus). Kogu kruntidevälise tähistamata territooriumi sihtotstarve on "transpordimaa".

Lubatud ehituste arv krundil kõigub 1-st (kauplus) 10-ni (elanike aiamaad).

Lubatud suurim ehitusalune pind krundil kõigub 1-st (krunt nr. 7A) kuni 60 (kauplus) protsendini krundi pinnast. Keskmine täisehitusprotsent, mille alusel planeeritakse tehnovõrgud, on 25%. Enamikel ärimaadel on see protsent 30 (kruntidel nr-d 3-6 35% keskväljaku läheduse ja olemasolevate hoonete tiheda seisu tõttu), enamikel sotsiaal- ja elamumaadel 25%. Tuleks maksimaalselt kasutada lubatud krundi täisehitusvõimalusi, et tekiks soovitud keskus (mitte paar hõredalt asuvat objekti). Sel juhul oleksid ka trasside ja teede kulud ühele ettevõtjale väiksemad ja keskuse külgetõmbavus suurem (rohkem kasulikku pinda, rohem erinevaid objekte). Maad tuleb kohe otstarbekalt kasutada, hiljem on raske planeeringut tihendada, uusi krunte luua, tuua sisse uut ettevõtlust.

Kogu planeeritaval alal on ehitistele maksimaalselt lubatud: korruselisus 2,5 korrust, katuseharja kõrgus 11m, parapeti kõrgus 8m. Laiade hoonete kaldkatuste puhul võib harja kõrgust (kooskõlastatult vallaarhitektiga) tõsta.

Kommentaariid joonisel AE-3 toodud krundi ehitusõigusele :

Reeglina on ehituskeeluala piiri (uute hoonete puhul ehitusjoone) kaugus teepoolsest krundipiirist 5m. Erandi moodustavad mõned olemasolevad hooned, kus see kaugus on väiksem, mõnel puhul ka muutuv (krundid 2-5, 7, 20, 21).

1. (krundi järjekorranumber) Tuleks kaaluda vallamajale kaldkatuse rajamise võimalust. Kaldkatuse oleks veepidavam, hoone välisilme rikastuks, suureneks vallamaja kasulik pind. Katuseharja kõrgus võiks sel juhul ületada krundi ehitusõiguses toodu ja selle kooskõlastab projektlahenduse alusel vallaarhitekt.

2. Oleks soovitatav hoone laiendamisel teine korrus peale ehitada (seal võiks paikneda kontor). Kõnniteepoolsed tepid tuleks ehitada hoone mahtu sisse või väljaastega max. 1m ja muuta nende kuju, arvestades jalakäijate liikumist kõnniteel.

3. Kindlasti vajalik kaldkatuse rajamine. Esimese korruse asutuste pääsud anda tänava poolt (uksed rajada aknaavadesse), elanike majjapääs jääb õue poolt. Katuse rajamisel korrastada ka fassaade, kaasates uude kujundusse ka ajaloolise maakivimüüri ja selle avad. Garaashid-kuurid blokeerida endise masinakeskuse garaashiga (krunt nr.5), rajades piirile tule müüri.

4. Vajalikud klientidepääsud anda tänava poolt. Uued uksed rajada akende avadesse. Kui hoone projekteeritakse endisest kõrgemaks, peaks uues arhitektuurses lahenduses olema osaliselt eksponeeritud vana maakivimüür koos avadega. On võimalik rajada uued kandetarindid nii sisse- kui ka väljaspoole hoonet (uuringute tulemusel on seinte kandevõime ebapiisav).

5. Olemasoleva masinakeskuse garaashi eenduv osa jääb naaberkrundi territooriumile ja tuleb lammutada, krundi piiril asuv sein peab olema akendeta (tule müür). Klientide pääs peab olema Aruküla teelt (soovitatav ka projekteeritud teelt - erinevad ärid).

6. Krundilepääs lubatud ainult masinakeskust läbivalt tänavalt (keelatud elamute vaheliselt tupikteelt). Teine objektile lubatud ehitis (garaash) tuleb blokeerida endise masinakeskuse garaashiga, rajades piirile tulemüüri.

7 ja 7A. Kruntide kasutamise sihtotstarvet - sotsiaalmaa (Ü) - tuleb täpsustada: puhke ja lõbustusürituste korraldamine. Need üritused peaksid eelkõige olema mõeldud keskuse külalistele, aga avatud kõigile. Olemasoleva sööklahoone (krunt nr. 7) rekonstrueerimisel peaks uues lahenduses mõjule pääsema hoone praegune maht, näiteks otsaviilu paistalaskmise vms. kaudu. Parki (krunt nr. 7A) võiks rajada lehtlaid ja paviljone, millele võimalikud asukohad on toodud joonisel AE-8. Kinnisomandi kitsendused vt. punkt. 2.6.

8.-11. Mitmepereelamud koos eraldiseisvate garaashidega krundil (võimalikud asukohad vt. joonis AE-8, kruntide 8 ja 11 garaashid blokeeritud, eraldatud tulemüüriega.

12. Lubatud ehitised on kasvuhooned, maksimaalse harjakõrgusega 3m.

13. Endise sauna teenindusmaa piire on muudetud, krunt on saanud kompaktsema kuju.

14. Projekteerimisjärgus messikeskus. Nõuet kasutada lahenduses kaldkatuseid tuleb antud juhul võtta soovitusena. Lubatud reklaamtorni ehitamine (kõrgus vastavalt projektile).

15.-18. Hoonete rajamine neile kruntidele on vajalik ka juhul kui nad peaks liidetama messikeskuse krundile. Hooneid võib blokeerida, tuleb aga kinni pidada nõudest, et hoonete kogupikkus tänavafrendis oleks vähemalt pool kruntide tänavapiiride kogupikkusest.

19.-21. Rekonstrueeritavad hooned, erinõudeid ei ole.

22.-23. Kütusehoidla seab piirangu nende kruntide sihtotstarbele (krunt nr. 22-l on krundi ühel osal, krunt nr. 23-l täielikult keelatud üldkasutatavate hoonete rajamine).

24. Täpsustatud sihtotstarve: veoautode parkla.

25. Täpsustatud sihtotstarve: bensiinijaam sõidu ja veoautodele.

2.2.2. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitustele.

Soovitav on uutes lahendustes kasutada kaldkatuseid. Nõutav on vähemalt kolmandikul hoonel kaldkatuse kasutamine (katusekalle vahemikus 16 - 50°; kattematerjaliks plekk või katusekivi).

Seinte rajamisel kasutada soliidseid, hilisemat hooldust mittevajavaid materjale.

Kuna looduskeskkond suurema aja aastast on värvirõõmuta, tuleb hoonete ja krundipiirete lahenduses rõhku panna värvilahendusele. Eelistada tuleks mahedamate, pastelsete toonide kasutamist, võttes eeskju värvirõõmsast keskajast Tallinna vanalinnas.

Hoone pikkus tänavafrendis peab olema vähemalt pool krundipiiri pikkusest, soovitatavalt tunduvalt pikem, et tekiks teatud ühtse mõjuga hoonetekogum, mitte eraldiseisvad üksikobjektid.

Krundi ehitusõigus lubab hoonete kõrguseks 2,5 korrust. Jüri keskuse kõrgusmaastaap võrreldes praegusega suureneb. Vanad mõisa abihooned (Aruküla tee 1,6 ja 8) ei ole kõrge arhitektuurse väärtusega ja ei oma ka terviklikku keskkonda

kujundavat väärtust. Seega tuleks lubada ka nende mastaapi muuta, võttes uude lahendusse järjepidevuse sümbolina sisse vana hoone väärtuslikke elemente.

Tuleb vältida ilma arhitektuurse töötluseta viilhallide jms. kasutamist. Projektid peavad olema ainuprojektid. Rajatavate hoonete sobivuse (Jüri keskuse üldpilti) peab määrama loodud arhitektuuri tase ja kokkukõla naabrusega, mitte etteantud projekteerimisparameetrite samasus (hoone kõrgus, harja suund jms.). Hea arhitektuuriansambel, nagu ka eluvõimeline looduskooslus koosneb paljudest erisustest, mis tervikut tugevdavad ja rikastavad.

2.3. Haljastus ja heakorrastus.

Endises mõisapargis ja ka mujal planeeritaval alal on paljud põlispuud kõrges vanuses. On kuivavaid, haigeid, välgust tabatud puid. On ka tormi poolt murtuid, mis halvema õnne puhul inimestele ohtlikeks võivad saada. Eelpoolöeldut arvestades on vajalik kõrghaljastust järk-järgult väljavahetama hakata. Põhimõttelise nõusoleku haljastuse uuendamiseks on andnud Harju Maavalitsuse keskkonnaosakond tingimusel, et säilitataks haljastuse all oleva maa otstarve ja haljastuse uuendamisel oleks kaasatud eriala spetsialist. 24. juulil 1995 sai kõrghaljastuse seisundit uuritud koos Jüri alevi elanike Pr. ja Hr. Jaan Remmeliga (mõlemad on eriharidusega loodusetundjad). Selle vaatluse tulemusel sai ära märgitud puud, milliseid vajadusel võiks maha võtta. Need on ka haljastuse joonisel ära märgitud. Aruküla ja Aaviku tee ääres kasvab pappleid, mis on kunagi istutatud kiire haljastustulemuse saavutamiseks. Need jõulise kasvuga puud võiks asendada väärtpuuliikidega. Aaviku tee ääres kasvav õunapuurida ei sobi tänavahaljastuseks. Tiigi kõrval soisel pinnasel kasvav metsatukk koosneb põhiliselt leppadest. Seal on juba teostatud raiet. Tiigi ümbrusesse pargi loomiseks tuleks salu lõpuni maha võtta. Kuna maa on seal madal, tuleks seda täita. Ühe variandina võib kaaluda täitematerjali võtmist kõrvalasuvast tiigist, nii seda puhastades ja süvendades. Pargi kohta tuleb koostada eraldi projekt.

Kõikide mahavõetud puude asemele tuleb istutada uued. Kõikide uute teede äärde on projekteeritud kõrghaljastus, samuti on täiendatud olemasolevate teede äärset haljastust. Tallinna ringtee äärne puuderida istutada sammuga 10m, mujal sammuga 7m (vastavalt olukorrale 5 -8m). Kruntide minimaalseks haljastusprotsendiks (kõrghaljastus) tuleks võtta 10%, arvestades ühe puu kohta 25m² pinda. Puuliikidest tuleks kasutada tammesid, pärnasid, vahtraid, kastaneid, vähemal määral kaski, pihlakaid, pooppuid, kruntidel ka kuuski ja mände. Vältida tuleks saari, jalakaid ja toomingaid kui juba külluslikult esinevaid liike. Puud tuleks tänaväärsetes ridades liigiti grupeerida 2-3 kaupa. See väldiks tavaliselt esinevat haljastuse monotoonsust. Pargis võiks kasutada tunduvalt rohkem liike. Vallamaja ees asuvale liiklussaarele võiks istutada kolm tamme. Madalhaljastusest on ettenähtud kasutada igihaljaid pügatavaid puid ja põõsaid kõrgusega 1-1,2m ja 2m (Tallinna ringteelt mahasõiduringi sees ja Jüri liiklusringi kohal asuva parkimistee ääres).

Kõikide kruntide piiridele rajada piirdeaiaid kõrgusega 1,5(kuni2)m (v.a. kruntide nr-d 7, 7A, bensiinijaama ja vallamaja piiridele). Aiapostidena kasutada kujundatud betoon-, kivi- või metallposte, piirdematerjalina metalli või metallprofiilidega ääristatud traatõrku. Tänavapoolseid piirdeaedu võib nihutada ka

tänavast eemale (kuni ehitusjooneni - 5m tänava punasest joonest), tekitades nii kujundusvõimalusi pakkuvaid eesaedu. Sel juhul peab punasel joonel olema piirde markeering sobilikest elementidest (valgustid, reklaamitulbad, pügatavad igihaljad põõsad jms.).

On ettenähtud kohad kujundustarinditele, mis võiksid kanda ala iseloomustavat üldreklaami (Tallinna ringteelt mahasõiduringi sees - kõrgusega kuni 10m, Jüri liiklusringi kohal asuva parkimistee ääres - kõrgusega kuni 6m ja Aruküla tee ning projekteeritud, masinakeskust läbiva tee ristmikul - kõrgusega kuni 3m).

Vallamaja ees on ettenähtud koht skulptuurile või purskkaevule. Vallamaja taga olevat (likvideeritavat) parkimisplatsi saab kasutada puhkeaia loomiseks (suvekohvik, istumisvõimalused, minigolf, talvel liuväli jne.).

Projekteeritud parkimisteedele on ettenähtud kohad reklaami (kõrgusega kuni 3m) ja tänavavalgustuspostide paigutamiseks.

Pargi (krundid nr-d 7 ja 7A) kohal asuval bussipeatusel rajatakse bussiootepaviljon, vallamaja peatuses kasutatakse ootamiseks vallamaja kaetud terrassi.

Parki on projekteeritud näitlik teedevõrk, tiigile saar, sillad ja paadisadamad, on ettenähtud kohad lehtlatele, teeninduspaviljonile, pargipinkidele.

On planeeritud parkimisplatsid sõiduautodele, veoautode parkla, bensiinijaam, elanikele garaashid.

2.4. Keskkonna-, tervise- ja tulekaitse abinõud.

Vastavalt Harju Maavalitsuse Keskkonnaosakonna ettekirjutustele on planeeritud sadevete kanalisatsioon saasteohlikult territooriumilt (bensiinijaam, kütusehoidla, parklad, parkimisteed). Saastunud veed bensiinijaamast, kütusehoidlast ja parklatest puhastatakse lokaalsetes puhastusseadmetes, mis peab kindlustama seadmetest väljuva vee naftaproduktide sisalduse olla 5 mg/l. Vihmavete järelpuhastuseks rajatakse biotiik. On kavandatud vanade, haigete, murdumisohtlike puude asendamine uutega. Soine, ebasanitaarne ala tiigi ümbruses muudetakse heakorrastatud pargiks.

Kütusehoidla (olemasolev, mahutavusega 800 m³) kuja sama krundi tulepüüva mitteüldkasutatava hoonestuse või naaberkrundi piiriga peab olema min. 20m (mahutavus kuni 1000 m³), tuld takistava ja tuld kartva (üldkasutatava) hooneni aga 25 (30)m (vastavalt eesti projekteerimisnormidele). Vajalike kujade kindlustamiseks grupeeritakse kütusepaagid ümber. Elamud ning ühiskondlikud hooned peavad olema maapealsest kütusehoidlast ja bensiinijaama tankimiskohtadest vähemalt 50m kaugusel (vastavalt keskkonnaministri määruse nr.5, 22.02.95, nõuetele). Selle nõude tagamiseks on määratud ja joonistele kantud sanitaarkaitsetsoonid. Kaugus elanike aiamaast kütusehoidlani on 25m. Kaitsehaljastusena istutatakse kütusehoidla territooriumile vastu aiamaade piiri rida puid. Kütusehoidlale on tehtud gaaside hajuvusarvutus. Tsisternide tankimisel tuleb kasutada kahekordseid voolikuid, viimaks gaaside lendumise miinimumini.

Aruküla teelt krunt 11 kohalt on parkimiskohad ära kaotatud. See on vajalik vähendamaks autode häirivat mõju krundil. Vallamaja taga asuv parkla (44 kohta)

tekitab naaberkruntidele (Aaviku tee 4 ja Aruküla tee 11) lubamatuid piiranguid (normidekohane kaugus parklast elamuni on 15m) ja on ettenähtud likvideerida. Elamute (krundid 3,8,11) vahele on ettenähtud tupiktee, mis loob elanikele ohutuma ja vaiksema elukeskkonna.

Väiketootmise tehnoloogia peab olema keskkonnaohutu.

Reeglina on ehituskeeluala piiri kaugus kruntidevahelistest piiridest 5m. See võimaldab mõlemale poole piiri rajada tuld takistava hoone (vajalik kuja 10m). Kui soovitakse aga rajada tuld kartvat hoonet, siis tuleb kaugust krundipiirist suurendada minimaalselt 7,5 meetrini (vajalik kuja 15m). Kohtades, kus ehituskeeluala lubatud kaugus krundi piirist on 3m, tuleb ehituskeeluala piirile ehitades rajada tulepüsiv hoone. Kahel juhul on ettenähtud naaberkruntide hoonete blokeerimine (tulemüüriga nende vahel): Aruküla tee 10 elamu krundi (krunt nr.8) ja selle taha planeeritud elamu krundi (krunt nr.11) piiril (garaashid) ja olemasoleva masinakeskuse garaashi (krunt nr.5) blokeerimine naaberkruntide (krunt nr.3 ja 6) rajatavate garaashidega.

2.5. Kaitsealused objektid.

Teadaolevalt asub käsitletaval territooriumil üks kaitsealune objekt - kultusekivi Aruküla tee ääres (nr. 2034). Kõnnitee rajamisel jääb ta nurkapidi kõnnitee peale. Kõnniteekate tuleb ära lõpetada 50 sm kaugusel kivist. See hoiab inimesed mälestisest parajal kaugusel, aga samas on kultusekivi eksponeeritud, lähedane.

Planeeritaval alal on teostatud arheoloogilised uuringud, mille tulemusena on määratud alad, kus on säilinud muinas- ja keskaegne kultuurikiht. Enne ehitusloa saamist tuleb nimetatud aladel teostada arheoloogilised kaevamised (vt. Riigi Muinsuskaitseameti kooskõlastus).

2.6. Servituutide vajadus ja muud kinnisomandi kitsendused.

Servituudid ehituskeeluala ühe osana on määratud olemasolevatele ja rajatavatele magistraalsetele insenervõrkudele (vt. joonis AE - 4). Servituudi laius tuleneb maja või puu minimaalselt lubatud kaugusest vastavast trassist (kahest näitajast on valitud suurem). Looduses saab servituudid paika panna peale uute (projekteeritavate) ja olemasolevate trasside väljamärgimist. Joonisel on määratud servituudi vajalik üldlaius. Krunte läbivad järgmised trassid:

- krunt nr.3: vee-, sooja- ja elektritrass
- krunt nr.4: elektri- ja sidetrass
- krunt nr.5: vee-, sooja-, kanalisatsiooni ja elektritrass
- krunt nr.7A: kanalisatsiooni- ja elektritrass
- krunt nr.8: vee- ja soojatrass
- krunt nr. 9: veetrass
- krunt nr.10: veetrass
- krunt nr. 11: elektritrass
- krunt nr.12: kanalisatsioonitrass
- krunt nr.13: kanalisatsioonitrass
- krunt nr.14: vee-, sooja-, kanalisatsiooni- ja sidetrass
- krunt nr.19: vee-, sooja- ja kanalisatsioonitrass

- krunt nr.20: kanalisatsioonitrass
- krunt nr.22: kanalisatsioonitrass
- krunt nr.38: 10 kilovoldine elektriõhuliin
- krunt nr.39: vee-, sooja-, kanalisatsiooni- ja sidetrass

Olemasolevale kanalisatsioonitrassile, mis läbib krunte 13,12,22,20 ja 5 on määratud servituut lähtudes ainult minimaalselt lubatavast kaugusest puudeni (servituudi laius 3m). Vajadusel on selle trassi kohale lubatud ehitada, kusjuures vundamendid peavad jääma trassist 1.5m kaugusele. Põhiliselt naaberala teenindava trassinä jääb ta käiku kuni nimetatud ala kanalisatsioonisüsteemi (ja ülepumpamisjaama) valmimiseni. Nimetatud trassi krundi nr. 39 läbivale osale on määratud täielik servituut.

Muud kinnisomandi kitsendused:

- krundid nr-d 7 ja 7A:

1. Ei tohi krundi piirile piiret rajada.

2. Tuleb tagada vaba liikumine kinnistul.

3. Jalgteede projekteerimisel aluseks võtta detailplaneeringus toodud jalgteede võrk või vastastikku kooskõlastada jalgteede projekteerimine.

- krunt nr.13: piirang üldkasutatavate hoonete krundile paigutamisel (kaugus krunt nr.23-l asuvast kütusehoidlast peab olema min. 50m; vt. sanitaarkaitsetsoon joonistel).

- krunt nr.22: piirang üldkasutatavate hoonete krundile paigutamisel (kaugus krunt nr.23-l asuvast kütusehoidlast peab olema min. 50m; vt. sanitaarkaitsetsoon joonistel).

- krunt nr.25: piirang tankurite ja maa-aluste bensiinihoidlate krundile paigutamisel (sanitaarkaitsetsooni piir on määratud kaugusega krunt nr.18 ehituskeeluala piirist - 50m; vt. sanitaarkaitsetsoon joonistel).

2.7. Territooriumi bilanss.

Planeeritava ala suurus	28,03 ha
s.h. transpordimaa (maantee)	4,82 h
s.h. transpordimaa (teed ja tänavad)	7,30 ha
s.h. kruntidealune maa	15,91 ha

2.8. Tehnilised näitajad.

Allpooltoodud näitajad on aluseks insener-tehniliste võrkude projekteerimisel (neid on suurendatud võrreldes lähteülesandes tooduga).

- uut tehnovarustust vajavate kruntide hinnanguline pindala: 12ha
- nimetatud kruntide keskmine täisehitusprotsent 25%
- korruselisus 1,5 (üldpinna määramisel); 2 (kubatuuri määramisel)
- üldpind 40 000m² (120 000x0,22x1,5)
- kubatuur 200 000m³ (120 000x0,25x6,5)
- töötajate arv 270 in. (1 inimene 150m² üldpinna kohta)
- külastuste arv: max. 8000 külastust päevas (võetud messikeskuse järele: ca 10000m² üldpinda ja 2000 külastust päevas).

Perspektiivsed arengusuunad on Jüri sissesõiduteest kirdesse jäävas tööstusrajoonis ja kagu suunas Tartu maantee ja Jüri aleviku praeguse piiri vahel.

Võimalikud planeeringualad on mõlemas suunas ligikaudu sama suurusega. Neil aladel tuleks kasutada vähendatud näitajaid. Seega võiks perspektiivne üldpind kõigil kolmel alal kokku olla ca 100 000m² ja töötajate arv 650 inimest.

AS PETRA JÜRI KÜTUSEHOIDLA ÕHUSAASTE

ALANE EKSPERTIIS



Töö koostanud: Aare Sirendi

Tegevuslitsents nr. KE-0026

Välja andnud :

EV Keskkonnaministeerium 19.02.1993.a.

Tallinn 1995

S I S U K O R D

1. Sissejuhatus	3
2. Saasteallikate asukoha iseloomustus	4
3. Saasteainete normatiivid	4
4. Saasteainete hetkeliste ja aastaste heitkoguste arvutused	5
5. Hajuvusarvutused	6
6. Järeldused	15
7. Kasutatud normatiivdokumendid	15

1. Sissejuhatus

Töö eesmärk on arvutada AS Petra Jüri kütusehoidlast ja tanklast õhku eralduvad saasteainete hetkkogused [g/s] ning hinnata nende mõju välisõhu seisundile, samuti anda hinnang saasteloa taotlemise vajadusele.

Töö sobib taotlusmaterjaliks loa saamisele saasteainete atmosfääri suunamiseks.

Kütusehoidlast ja tanklast õhku eralduvad saasteained on alifaatsete ja aromaatssete süsivesinike aarud.

Hajuvusarvutus on töös teostatud arvutiprogrammiga VIKERKAAR, mis on kinnitatud kasutamiseks Keskkonnaministeeriumi määrusega nr.34, 17.12.92.

AS Petra aadress:

Rõika 33/35-1
EE0006 Tallinn
tel. 6564732

2. Saasteallikate asukoha iseloomustus.

Kütusehoidla ja tankla asukoha kliimaatilised tingimused, mis mõjutavad saasteainete koguseid ja hajumist on järgmised:

1. Kõige soojema kuu keskmine temperatuur kell 13 21 C
2. Aasta keskmine temperatuur 5 C
3. Valdav tuul on edelatuul (21 % juhtudest)
4. Aasta keskmine tuule kiirus 5.5 m/s
5. Hoidla territoorium on alal, kus kõrguste erinevus 1 kilomeetri kohta ei ületa 50 m.

3. Saasteainete normatiivid.

Atmosfääri eralduvate saasteainete normatiivid on esitatud tabelis 3.1. (Vastavalt keskkonnaministri määrusele nr. 59, 14.12.94 ja selle täiendusele nr. 32, 7.09.95)

Tabel 3.1.

Saasteainete normatiivid.

Nimetus	Kood	LPKm	LPKk	MAHK
		mg/m ³		t/a
Alifaatsete süsivesinike segud (arv. C-le)	2401	5	2	10.0
Aromaatsed süsivesinikud	2325	0.2	0.2	2.0

4. Saasteainete hetkeliste ja aastaste heitkoguste arvutused.

Kütusehoidlas on 19 maa-pealset mahutit, neist 13 mahutavustega a' 50 m³ ja 6 mahutavusega a' 25 m³. Mahutite täitmisel kasutatakse gaasitagastussüsteeme.

Eralduvad saastekogused on arvutatud Ameerika Naftainstituudi (API) poolt väljatöötatud metoodika alusel.

Eralduvate bensiini aurude kontsentratsioon (kg/m³) on selle metoodika alusel järgmine:

$$C = 0.016 \cdot p \cdot M / T, \text{ kus}$$

p on aururõhk vastaval temperatuuril (mm Hg)

M on aurude molekulmass

T on vedeliku temperatuur K

Aasta keskmise temperatuuri 5 C juures on bensiini aururõhk maksimaalselt 180 mm Hg. Hetkeliste heitkoguste leidmiseks autode tankimisel ja mahutite täitmisel tuleb aluseks võtta aururõhk temperatuuril 21 C - 300 mm Hg.

Bensiini aurude kontsentratsioon 5 C juures:

$$C = 0.016 \cdot 180 \cdot 66 / 278 = 0.684 \text{ kg/m}^3$$

21 C juures:

$$C = 0.016 \cdot 300 \cdot 66 / 293 = 1.08 \text{ kg/m}^3$$

Sõltuvalt aastakäibest (V m³) eraldub autode tankimisel järgmine kogus süsivesinikke:

$$M1 = 0.684 \cdot V \text{ (kg/a)}$$

Mahutite täitmisel esineb tänu gaasitagastussüsteemide kasutamisele 5 korda väiksem emissioon:

$$M2 = 0.684 \cdot V / 5 \text{ (kg/a)}$$

Kui nende kahe emissioonikoguse summa ei ületa 10 000 kg/aastas, siis saasteluba taotleda pole vaja.

Suvine (21 C juures) bensiini aurude eraldumise hetkkogus autode tankimisel on järgmine (eeldades, et poole tunni keskmine korraga

töötavate pumpade arv on 2, ühe tankuri tootlikkus on 40 liitrit minutis):

$$2 \cdot 40 \cdot 1080 / (60 \cdot 1000) = 1.44 \text{ g/s}$$

Aromaatsaid süsivesinikke sisaldub bensiini aurudes kuni 3 %. Nende heitkogus on järgmine:

$$0.03 \cdot 1.44 = 0.043 \text{ g/s}$$

Mahuti täitmine toimub kiirusega $20 \text{ m}^3/\text{h}$ so. $0.0056 \text{ m}^3/\text{s}$.

Hetkeline emissioon:

$$0.0056 \cdot 1080 / 5 = 1.2 \text{ g/s}$$

Aromaatsete süsivesinike hetkeline emissioon mahutite täitmisel:

$$0.03 \cdot 1.2 = 0.036 \text{ g/s}$$

Kuna diiselkütuse küllastunud auru rõhk on vähemalt 100 korda väiksem kui bensiinil, siis võrreldes bensiini aurude heitkogustega on tegemist tühise heitkogusega, mida hajuvusarvutuste teostamisel arvestada pole mõtet.

5. Hajuvusarvutused.

Hajuvusarvutus on antud töös teostatud arvutiprogrammiga VIKERKAAR, mis on kinnitatud kasutamiseks Keskkonnaministeeriumi määrusega nr.34, 17.12.92. See programm põhineb järgmisel arvutusmetoodikal:

1. Maksimaalne maapinnalähedane saasteaine kontsentratsioon C_m (mg/m^3), mis tekib ebasoodsatel meteoroloogilistel tingimustel, leitakse valemiga:

$$C_m = \frac{160MFmn}{H^2 (V1 \text{ dT})^{1/3}}, \quad (1.1)$$

kus M (g/s) - ajaühikus õhku paisatav saasteaine mass; F - koefitsient, mis arvestab saasteainete sadenemiskiirust õhus; m ja n - koefitsiendid, mis arvestavad gaasisegu saasteallikast väljumise tingimusi; H (m) - saasteallika kõrgus maapinnast; dT ($^{\circ}\text{C}$) - gaasisegu temperatuuri ja aasta kõige kuumema kuu keskmise temperatuuri (kella 13 ajal) vahe; $V1$ (m^3/s) - gaasisegu

mahtkulu, $m \cdot s$

Jätki Oskari Oskari
 PAAVELOVA
 kella Rae juole
 4.04.1956. a
 Maaness m. 75.

ristlõikega saasteallika puhul

$$w, \quad (1.2)$$

a suudme diameeter; w (m/s) -
sisegu kiirus.

etakse järgmised:

ja aerosoolid, mille korrapärase
nullile (peen tolmu, lendtuhk)

90 % puhastusastme juures - 2;

veeauru nii suures koguses, et
satsioon, võetakse tolmu puhul

g
k

--- m ja n väärtused leitakse parameetrite f ,
 V_m , v_m' ja f_e alusel:

$$f = 1000 \frac{w^2 D}{H^2 dT}; \quad (3.1)$$

$$V_m = 0.65 \frac{(V_1 dT)^{1/3}}{H^{1/3}}; \quad (3.2)$$

$$V_m' = 1.3 \frac{w D}{H}; \quad (3.3)$$

$$f_e = 800 (V_m')^3 \quad (3.4)$$

$$m = \frac{1}{0.67 + 0.1f^{1/2} + 0.34f^{1/3}} \quad (\text{kui } f < 100) \quad (3.5)$$

$$m = \frac{1.47}{f^{1/3}} \quad (\text{kui } f \geq 100) \quad (3.6)$$

Märkus.

Kui $f_e < f < 100$ leitakse koefitsiendi m väärtus $f = f_e$ juures.

Kui $f < 100$ leitakse koefitsiendi n väärtused järgmiselt:

$$n = 1 \quad (\text{kui } V_m \geq 2) \quad (3.7)$$

$$n = 0.532V_m^2 - 2.13V_m + 3.13 \quad (\text{kui } 0.5 \leq V_m < 2) \quad (3.8)$$

$$n = 4.4V_m \quad (\text{kui } V_m < 0.5) \quad (3.9)$$

Kui $f \geq 100$ või $dT \approx 0$ siis leitakse koefitsient n punkti 4 alusel.

4. Kui $f \geq 100$ (või $dT \approx 0$) ja $V_m' \geq 0.5$ (külmad heitmed) kasutatakse C_m -i leidmiseks valemi 1.1 asemel järgmist valemit:

$$C_m = \frac{160MF_n D}{8V_1 H^{4/3}}, \quad (4.1)$$

kus n leitakse valemite 3.7 - 3.9 alusel $V_m = V_m'$ juures.

Kui $f < 100$ ja $V_m < 0.5$ või $f \geq 100$ ja $V_m' < 0.5$ leitakse C_m järgmise valemiga:

$$C_m = \frac{160MF_{m'}}{H^{7/3}}, \quad (4.2)$$

$$\text{kus } m' = 2.86m \text{ kui } f < 100, V_m < 0.5; \quad (4.3)$$

$$m' = 0.9 \text{ kui } f \geq 100, V_m' < 0.5. \quad (4.4)$$

5. Kaugus saasteallikast X_m (m), mille juures tekib maksimaalne kontsentratsioon C_m ebasoodsatel meteoroloogilistel tingimustel, leitakse valemiga:

$$X_m = \frac{5-F}{4} dH, \quad (5.1)$$

kus koefitsient d leitakse (kui $f < 100$) valemitega:

$$d = 2.48(1 + 0.28f^{1/3}) \quad (\text{kui } V_m \leq 0.5) \quad (5.2)$$

$$d = 4.95V_m(1 + 0.28f^{1/3}) \quad (0.5 < V_m \leq 2) \quad (5.3)$$

$$d = 7V_m^{1/2}(1 + 0.28f^{1/3}) \quad (V_m > 2). \quad (5.4)$$

Kui $f > 100$ või $dT \approx 0$ leitakse d väärtus valemitega:

$$d = 5.7 \quad (\text{kui } V_m' \leq 0.5) \quad (5.5)$$

$$d = 11.4V_m' \quad (0.5 < V_m' \leq 2) \quad (5.6)$$

$$d = 16 V_m'^{1/2} \quad (V_m' > 2) \quad (5.7)$$

Koordinaatsüsteem hajuvusarvutusteks on valitud nii, et tankurite ala keskpunkti koordinaadid on $(0;0)$ ja mahutite täitmise piirkonna koordinaadid on samuti $(0;0)$. Autode tankimisel eralduvat süsivesinike heidet võib vaadelda kui organiseerimata heidet tinglike parameetritega ($H=10$ m , $d=0.5$ m, $V_1=1$ m³/s, $dT=0$).

Maapinnalähedases õhukihis moodustuvad alifaatsete süsivesinike kontsentratsioonid mahutite täitmisel on toodud joonisel 1. Maksimaalne moodustuv kontsentratsioon on ebasoodsa tuule kiiruse (0.5 m/s) korral 1.36 LPKm-i. Alates 45 - meetrisest kaugusest vastab alifaatsete süsivesinike sisaldus väljaspool töötsooni kehtivale normile.

Joonisel 2 on toodud sama saasteaine hajuvusarvutus autode tankimise korral kui tuule kiirus on 0.5 m/s. Maksimaalne moodustuv kontsentratsioon on ebasoodsa tuule kiiruse (0.5 m/s) korral 0.19 LPKm-i.

Joonisel 3 on toodud aromaatssete süsivesinike aurude hajuvusarvutus mahutite täitmisel. Maksimaalne kontsentratsioon võrdub lubatud piirkontsentratsiooniga (1.0 LPKm-i).

Joonisel 4 on toodud aromaatssete süsivesinike aurude hajuvusarvutus autode tankimisel. Maksimaalne kontsentratsioon jääb alla lubatud piirkontsentratsiooni (0.14 LPKm-i).

Tabelis 5.1. on toodud heitparameetrid koos alifaatsete ja aromaatsete süsivesinike emissioonidega.

Tabel 5.1.

Saasteallikate heitparameetrid

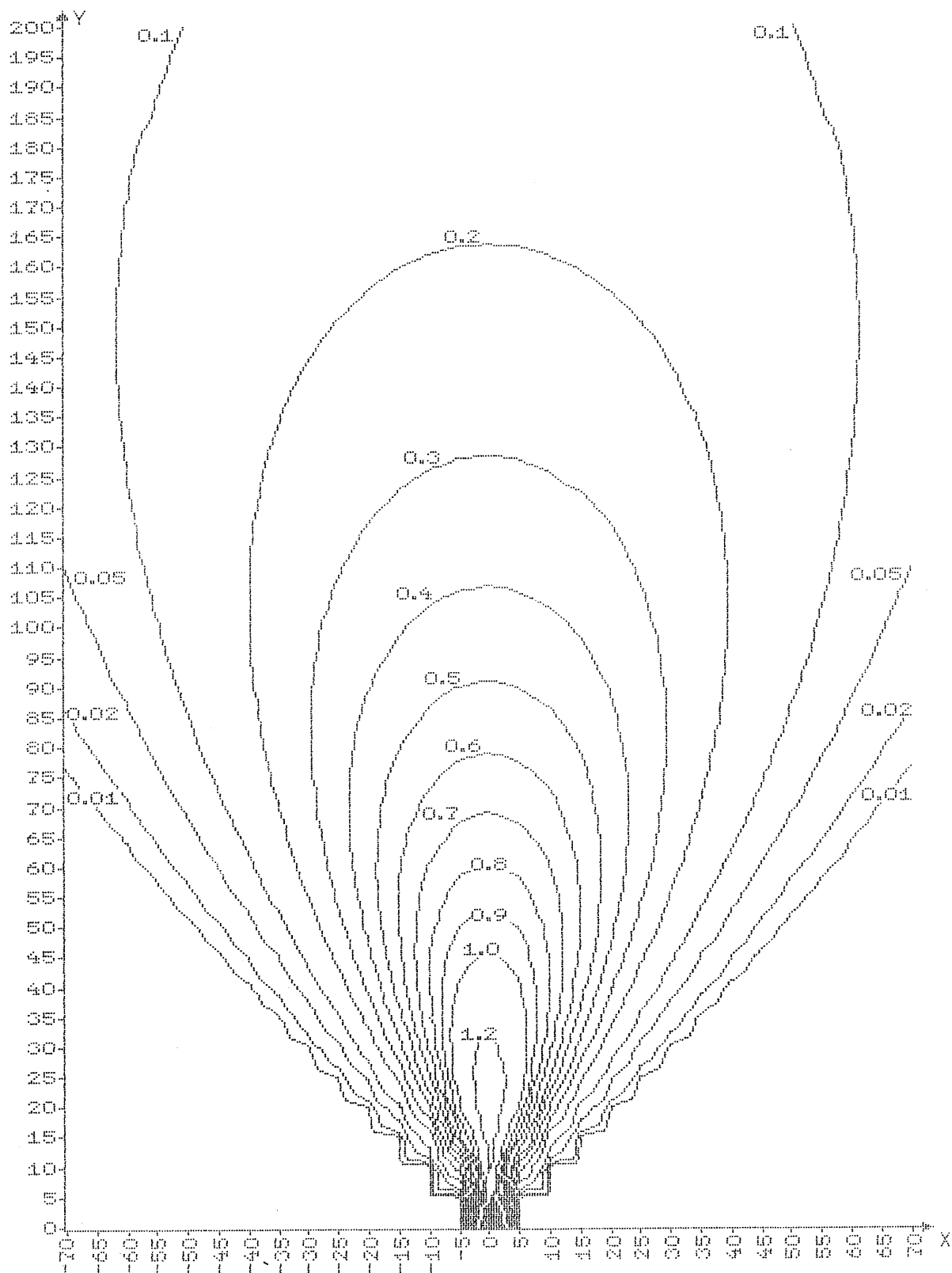
Saasteallika nime- tus ja koordinaadid	Saasteaine kood	H m	d m	V1 m ³ /s	T °C	M g/s
Autode tankimine (0;0)	2401	10	0.5	1.0	21	1.44
Mahutite täitmine gaasitagastus- süsteemiga (0;0)	2401	4	0.05	0.0056	21	1.2
Autode tankimine (0;0)	2325	10	0.5	1.0	21	0.043
Mahutite täitmine gaasitagastus- süsteemiga (0;0)	2325	4	0.05	0.0056	21	0.036

LPM osades

Saasteaine 2401 Alifaatsed süsivesinikud

Kontsentratsioonid: Max 1.35843, Min 0.00000.

Moot 1:1000

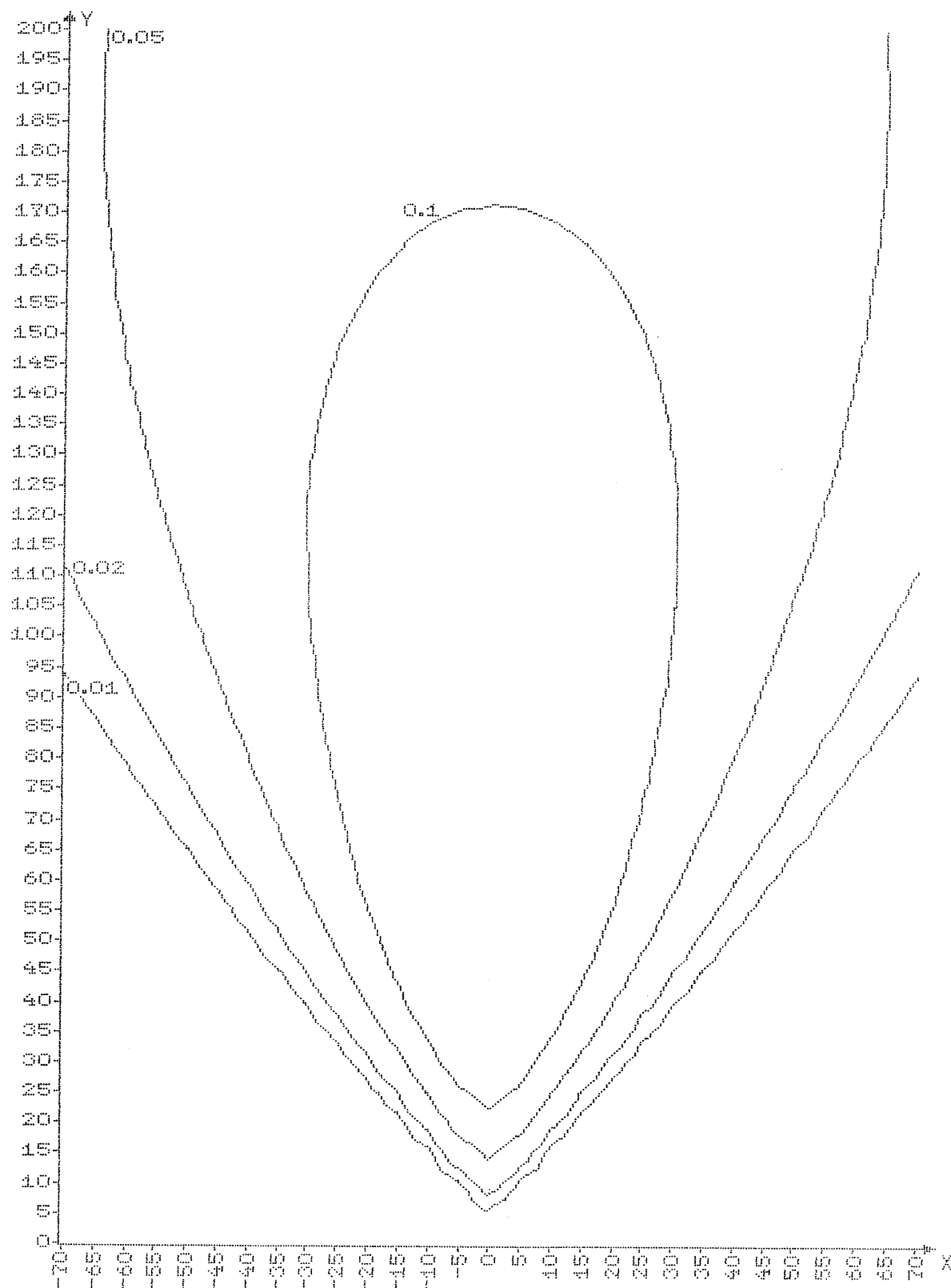


LPKm osades

Saasteaine 2401 Alifaatsed susivesinikud

Kontsentratsioonid: Max 0.19246, Min 0.00000.

Moot 1:10

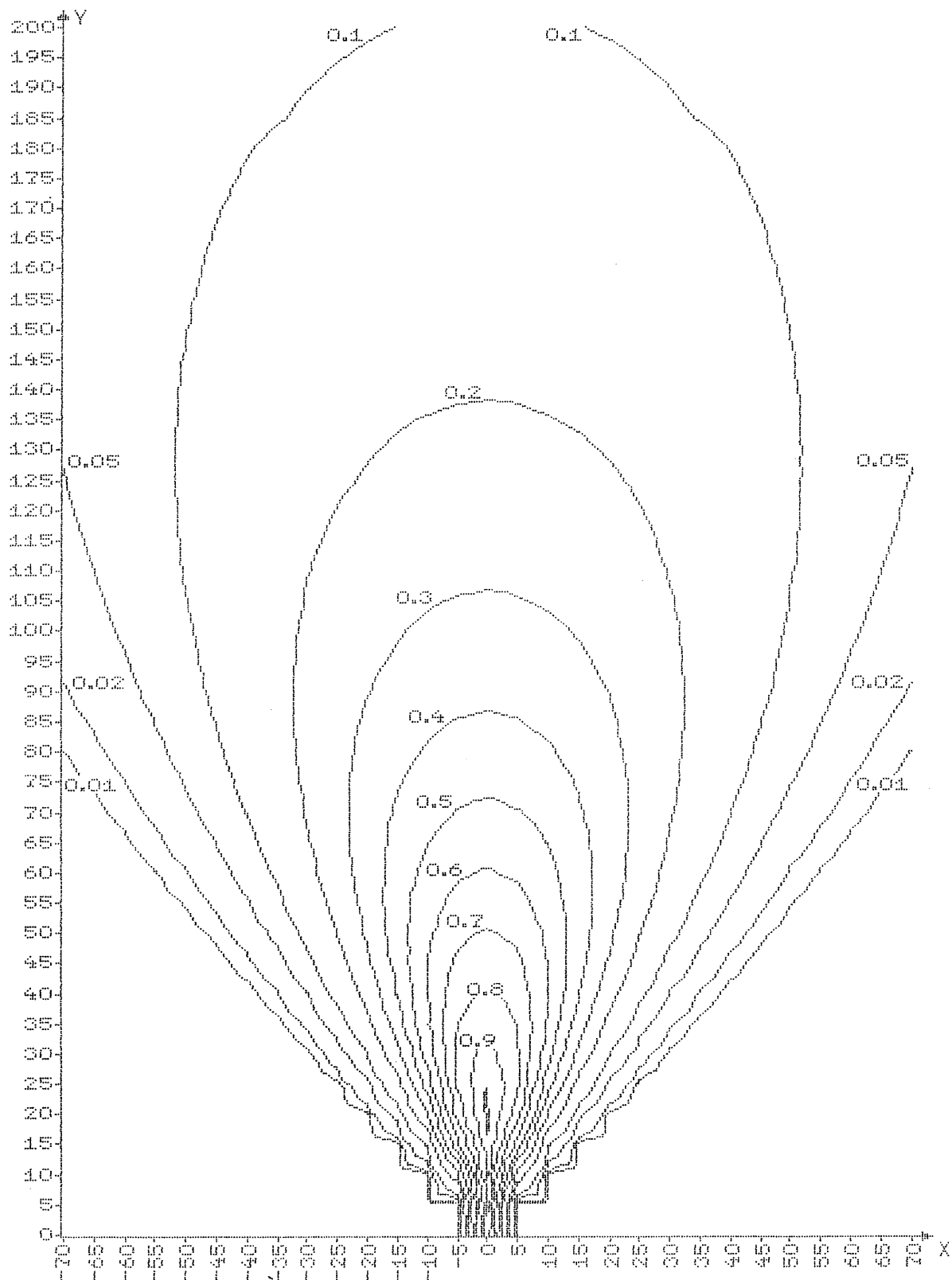


LPKm osades

Saasteaine 2325 Aromaatsete süsivesinikud

Kontsentratsioonid: Max 1.01882, Min 0.00000.

Moot 1:1000

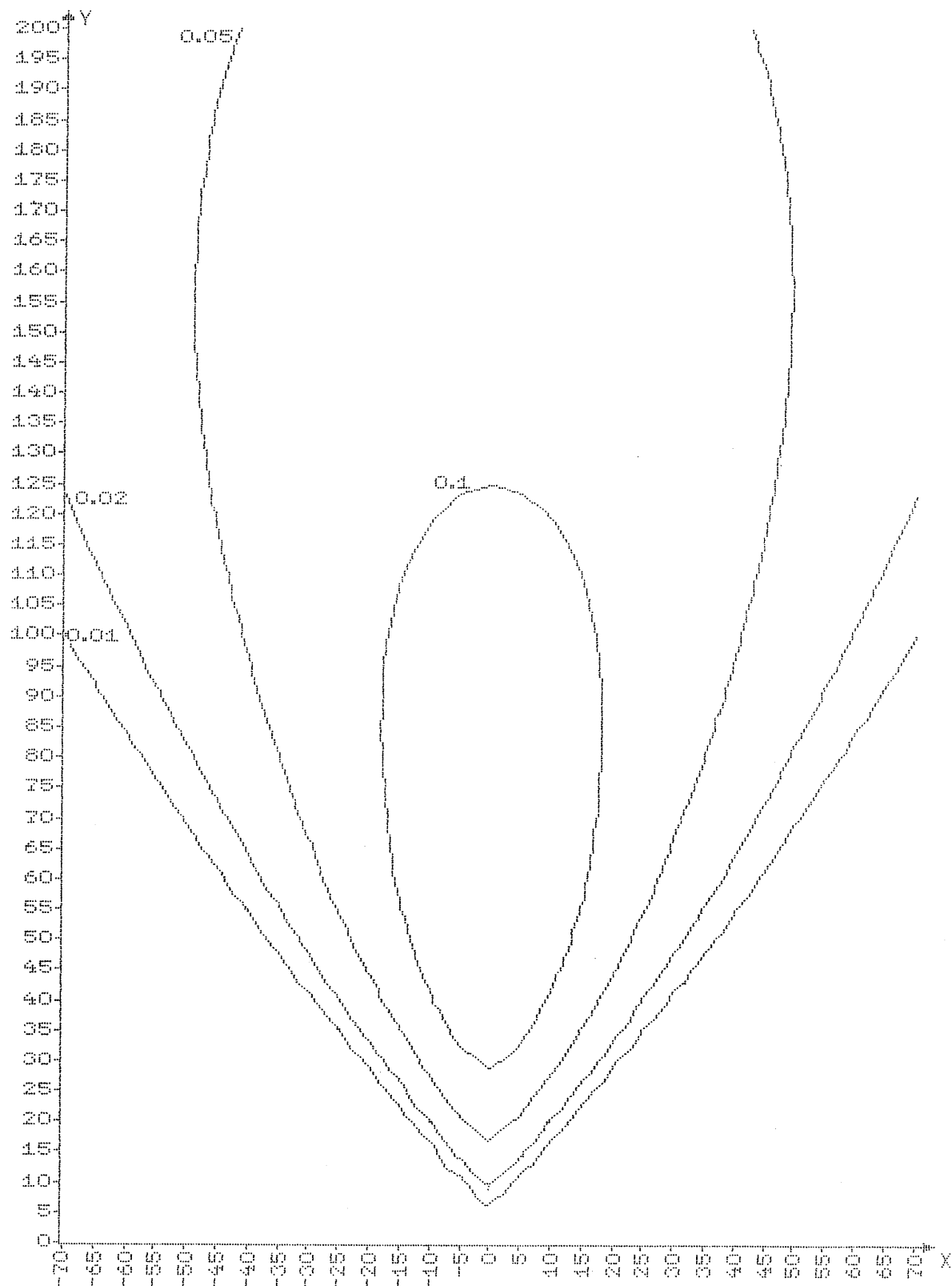


LPKm osades

Saasteaine 2325 Aromaatsete süsivesinikud

Kontsentratsioonid: Max 0.14368, Min 0.00000.

Moot 1:10.



6. Järeldused.

Hajuvusarvutustest järeldus, et kummagi saasteaine osas ei ületata väljaspool 50 meetrist tsooni lubatud piirkontsentratsioone. Gaasitagastussüsteemi kasutamise puhul mahutite täitmisel probleeme välisõhu kaitse seisukohast ei esine. Saasteluba tuleb taotleda kui aastane bensiinikäive ületab 8200 tonni.

7. Kasutatud normatiivdokumendid.

1. Seadus atmosfääriõhu kaitse kohta. Vastu võetud 11.06.81.
2. Keskkonnaministri määrus nr.59, 14.12.94.
Saasteainete lubatud piirkontsentratsioonid maapinnalähedases õhukihis.
3. Keskkonnaministri määrus nr.39, 09.09.94
Välisõhu saastelubade andmise korra kehtestamiseks.
4. Keskkonnaministeeriumi määrus nr.34, 17.12.92
Välisõhu saasteainete maapinnalähedaste kontsentratsioonide määramiseks kasutatavate arvutiprogrammide nimekirja kinnitamine.
5. Keskkonnaministri määrus nr. 32, 7.09.95
Keskkonnaministri määruse 14.12.94.a. nr.59 muutmiseks.

Jüri keskuse detailplaneerimise
KOOSKÕLASTUSLEHT

Töö tellija: Rae Vallavalitsus.

Töö teostaja: AS "Arhitektuuribüroo Kalle Rõõmus".

Leping: A-128-94.

Hajja	Valitsus
KOOSKÕLASTATUD	
Kaasalustatud...	
Nr. 163	
Töölisosa...	Juhataja
...	...
"02"	12. 1995

K. Kallaste

KOOSKÕLASTATUD

12. det 1995.

Eesti Maanteeamet

Tööde lõppuuringud jüri lütklemise
harudiga ristumisel enne ehitust
koostööd teha täiendavalt

Tehnikum projektant (E.KARY)

*Jüri keskuse detailplaneerimise
KOOSKÕLASTUSLEHT*

Töö tellija: Rae Vallavalitsus.

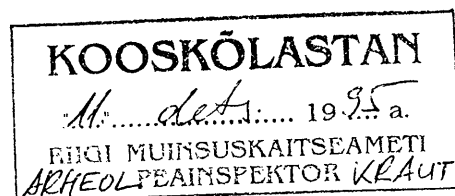
Töö teostaja: AS "Arhitektuuribüroo Kalle Rõõmus".

Leping: A-128-94.

Riigi Muinsuskaitseamet kooskõlastab detailplaneerimise järgmistel tingimustel:

Detailplaneerimisega haaratud alal on kaks riigi kaitse all olevat arheoloogiamälestist - kultusekivi nr.2034 ja asulakoht nr.348-k (asukoht vt. lisatud skeemilt) koos nende kaitsevöönditega.Muinsuskaitseaduse (RT I,94,24,391) § 23 alusel kehtivad neil aladel järgmised kitsendused ja kasutamise piirangud:

- 1.Kultusekivi nr.2034 ümber on kaitsevöönd 5 m raadiuses, selle ulatuses on igasugused mullatööd keelatud.Lahenduses pakutud kõnnitee rajamine 0,5 m kaugusele on lubatav tingimusel, et kivi ja teda ümbritsevat pinnast ei teisaldata.
- 2.Asulakoht nr.348-k ulatub planeeritavale alale osaliselt, selle levik täpsustati vastavalt 20.03.95 kooskõlastusele k.a. suvel TA Ajaloo Instituudi poolt teostatud uuringutega. Skeemil tähistatud alal on säilinud muinas- ja keskaegne kultuurkiht, mis tuleb säilitada puutumatuna.Sellele alale haljastuse planeerimisel on mõeldav osaline pinnasega katmine eelneva kooskõlastusega ning arheoloogi juuresolekul. Hoonete rajamine jm.mullatööd on lubatud vaid tingimusel, et enne tööde algust on läbi viidud arheoloogilised kaevamised.Need tuleb main. seaduse § 36 alusel korraldada ja finantseerida tööde tellija poolt.Arvestades asjaolu, et kaevamised on väga kulukad ja aeganõudvad (vähemalt üks suvehooaeg,etteteatamisega pool aastat),oleks otstarbekas hooned ja muud mullatöödega seotud rajatised,näit.kommunikatsioonitrassid jmt.planeerida selliselt,et need ei puutuks kaitsealusesse kultuurkihti.
- 3.Praegu asfaldiga kaetud parklaks planeeritaval alal võib samuti kultuurkihti olla säilinud.Seetõttu tuleks ka sellel alal pinnase teisaldamist vältida ja kasutada ala olemasoleval kujul.



*Kooskõlastan Riigi Muinsuskaitseameti arhol.
peainspektor A. Kraut koostat. ligikaudselt alusel.
Riigi Muinsuskaitseameti
Ajakirja Inspektor*



HARJU MAAVALITSUS

AB "Kalle Rõõmus"
✓ RAE Vallavalitsus

Teie: 20.detsember 1995
Meie: 8.jaanuar 1995 nr. 1-28/41

Jüri keskuse detailplaneering

Läbi vaadanud AB "Kalle Rõõmuse" poolt Harju Maavalitsusele esitatud detailplaneerimisprojekti,

teatame järgmist:

1. Ehituslubade väljastamine kruntidele võimalik pärast insener-tehniliste võrkude väljaehitamist valla poolt.
2. Täiendavalt kanda joonistele planeeritava maa-ala piirid.
3. Kontrollida parkimiskohtade piisavust, täiendava parkla rajamisvõimalust liiklussõlme koos vastava kooskõlastusega Harju Maanteeametilt.
4. Kontrollida vee tarbimist. Kogused ja kvaliteet kooskõlastada täiendavalt Harju ja Tallinna Tervisekaitsetalitusega.
5. Määrata postiaadressid ja sisetänavate nimetused (Valla ettepanekul).
6. Ettepanek kaaluda kruntidest nr. 28, 29, 30 ja 31 ühe kinnistu moodustamist.

Lugupidamisega

Priidu Kalbre
arenguosakonna juhataja

Pr. Kirikal tlf. 771 557



Lp. Rae Vallavalitsus.
Lp. Vallaarhitekt

Kuna Jüri aleviku detailplaneerigu projektis on tekkinud vastuolu uute loodud kinnistute (loodud "Tiigirehe" teenindusmaa baasil) ja planeeringu vahel, tuleks probleem korrektselt ja lõplikult lahendada. Pakun välja järgmise kava:

1. Võtta mõlemalt krundiomanikult kirjalik nõusolek krundi piiri muutmise kohta vastavalt planeeritud tee punasele joonele.
2. Lasta mõlemal krundiomanikul esitada kirjalikult oma äriplaan ja soovitava maa suurus.
3. Organiseerida neljapoolne kokkusaamine (mõlema krundi omanikud, Rae Vallavalitsuse esindaja, projekteerija esindaja) ja otsustada kinnistute lõplikud kujud. Otsus protokollida. Seejärel teeb projekteerija protokoll järgi uute kinnistute täpsed plaanid, mille juriidiliselt korrektselt kinnitavad osapooled (Rae Vallavalitsus, mõlema krundi omanikud, projekteerija).
4. Projekteerija viib muudatused planeeringusse sisse.

Krunt nr.7 on võimalik vallaarhitekti ettepaneku alusel eraldada, ja see täiendus viiakse planeeringusse sisse. Mõlemale krundile (7 ja 7A) jäävad järgmised kitsendused:

- ei tohi kinnistu piirile piiret rajada (v.a. piir vastu krunte nr-d 26-28)
- tuleb tagada vaba liikumine kinnistul
- tuleb aluseks võtta detailplaneeringus toodud jalgteede võrk

Palun saata mulle detailplaneeringu arutelu protokoll.

Palun esitada ametlikult kõik soovitud muudatused- täiendused - märkused detailplaneeringule.

Lugupidamisega arh. ToomasPakri

15.märtsil 1996



RAE VALLAVALITSUS

Arhitektuuribüroo

AS Kalle Röömus

Meie "3." aprill 1996.a. nr. 185/61-12

Teie " " 199 .a. nr.

Austatud Kalle Röömus

Vastuseks arhitekt Toomas Pakri faksile 21.03.1996.a. teatame, et jääme meie poolt pärast Jüri keskuse detailplaneeringu avalikku väljapanekut ja arutelu esitatud planeeringu muudatusettepaneku juurde. Vaidlusalune ettepanek puudutab kruntide 28 ja 29 vahelist piiri, mis planeeringul jagab kaheks hr. Sibrits'a kinnistusraamatusse kantud kinnistu nr. 455. Nimetatud kinnistu piiride muutmine on põhjendamatult ning sellega pole nõus ka omanik, kellel tema krundi muutmisel on vastavalt Planeerimis- ja ehitusseadusele õigus nõuda kohalikult omavalitsuselt kinnisasja võõrandamist kohese ja õiglase tasu eest.

Kaubandus- ja teeninduskeskuseks ettenähtud maa-alale (krundid 26 - 31) projekteeritavate hoonete mahud, kruntide kuju ja suurus nende juures sõltub keskuse väljajätkamiseks koostööd teevate firmade konkreetsetest võimalustest ja soovidest, mis praeguseks pole veel täpsustunud.

Planeerimis- ja ehitusseadus lubab naaberkruntide piire muuta ilma detailplaneeringut koostamata, kui piiride muutmine ei too kaasa krundi ehitusõiguse ja seniste kasutamistingimuste muutmist ning toimub naabrite kokkuleppel. Seega on kõnesoleval alal kruntide piiride muutmine võimalik ka pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Arvestades eeltoodut pole paraku vaja tegeleda kõigi kruntide piiride muutmise, tuleks ainult kruntide 28 ja 29 vaheline piir nihutada kinnistu nr. 455 piirile 5 - 6 nagu meie eskiisil näidatud.

Korrigeeritud detailplaneering palume meile esitada hiljemalt 15. aprillil, et planeeringu kehtestamine oleks võimalik 16. aprilli volikogus.

Planeeringu kiire kehtestamine on hädavajalik maade erastamiseks ja teede ehitamiseks planeeringualal.

Palume ka juhtida arhitekt Toomas Pakri tähelepanu sellele, et planeeringuprotsessis esineb arhitekt konsultandina, otsused võtab vastu kohalik omavalitsus.

Lugupidamisega,

Rein Poolak

Vallavanem

Helle Kulbas

Arhitekt

728 287