

56

RAG VALLAVALITSUSE
ARHIIV



JÜRI VEETORNI TOOTMIS- PIIRKONNA DETAILPLANEERING

ENTEC AS

2001

JÜRI VEETORNI TOOTMISPIIRKONNA DETAILPLANEERING

VASTU VÕETUD *04.09.2001 Rae Vallavalitsuse
konnadega nr. 1143*
KEHTESTATUD *01.12.2001 Rae Vallavõime
otsusega nr. 284*



22. juuni 2001

SISUKORD

SISUKORD	1
SISSEJUHATUS	3
1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS	4
1.1 ASEND	4
1.2 PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS	4
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	5
2.1 PLANEERITAVA ALA MAADE SIHTOTSTARBED	5
2.2 MOODUSTATAVAD KRUNDID	5
2.3 ARHITEKTUURINÕUDED KRUNTIDELE	10
2.4 TEEDE JA PARKIMINE	11
2.5 HALJASTUS	12
2.6 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD	12
3 KOMMUNIKATSIOONID	13
3.1 VEEVARUSTUS	13
3.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS	14
3.3 KANALISATSIOON	14
3.4 SADEMEVEEKANALISATSIOON	15
3.5 ELEKTRIVARUSTUS	15
3.6 SIDEVARUSTUS	16
3.7 SOOJAVARUSTUS	16
3.8 GAASIVARUSTUS	17
4 KEHTIVAD PIIRANGUD	18
4.1 RIIGLIKU KAITSE ALL OLEV MÄLESTIS JA SELLE KAITSEVÕOND	18
4.2 RIIGLIKU KAITSE ALL OLEVA LOODUSOBJEKTIPIIRANGUVÕOND	18
4.3 METSA KAITSEKATEGOORIA	19
4.4 PUURKAEVU SANITAARKAITSETSOON	20
4.5 KANALISATSIOONI REOVEEPUMPLA KUJA	21
4.6 TEE KAITSEVÕOND	21
4.7 ELEKTRIVÕRGU KAITSEVÕOND	23
4.8 KANALISATSIOONI SURVETRASS	24
4.9 VEEJUHTMED	24
4.10 SIDELIINID	24
4.11 SERVITUUDID	24
4.12 TULEOHUTUSNÕUDED	25
5 STRATEEGILISTE KESKKONNAMÕJUDE HINDAMINE	28
5.1 TÄIENDAVAST EHTUSTEGEVUSEST TEKKIVAD KESKKONNAMÕJUD	28
5.2 VÕRDLEUS ESILGSE PLANEERINGULAHENDUSEGA	29
5.3 LEEVENDAVAD MEETMED	30
6 KASUTATUD ALLIKAD:	31

LISAD

LÄHTEÜLESANNE, MAAÜKSUSTE PLAANID, TEHNILISED TINGIMUSED, ÕTSUSED

KOOSKÕLASTUSED

JOONISED:

ASENDISKEEM

PLANERIMISJOONIS M 1:1000

TEHNOVÕRKUDE JOONIS M 1:1000

LIIKLUSKORRALDUSE PLAAN M 1:1000

SISSEJUHATUS

Käesolev planeering on valminud 2001. aastal Rae Vallavalitsuse tellimusel. Detailplaneeringu koostamisega tegeles AS ENTEC. Planeeringu koostamise aluseks oli Jüri Vallavolikogu otsus 04. novemberist 1997. a nr 83 detailplaneeringu algatamisest ja korraldus 08. mai 2001. a nr 620 muudatuste sisseviimiseks ning detailplaneeringu lähteülesanne.

Detailplaneeringuga moodustatakse olemasolevate hoonete juurde krundid, planeeritakse uued krundid, määratakse kruntide hoonestustingimused, juurdesõiduteed ja parklad ning lahendatakse insenervõrgud.

Planeeringu koostamisel Jüri Veetorni tootmispiirkonna maa-alale on lähtutud Eesti Vabariigi *planeerimis- ja ehitusseadusest*.

Aluskaardina on kasutatud E.O.MAP poolt veebruaris 1998. a koostatud digitaalset geodeetilist alusplaani (töö nr 97T897, 1998) M 1:1000.

• Töögrupp

Detailplaneeringu koostamisega tegelesid:

Kaur Lass	AS ENTEC projektijuht;
Janne Tekku	AS ENTEC arhitekt-planeerija;
Ülar Jõesaar	AS ENTEC vee- ja kanalisatsiooni insener;
Mihkel Vaarik	AS ENTEC keskkonnaekspert;
Voldemar Reimann	elektrivarustuse insener;
Raul Rahumägi	soojavarustuse insener.

Lisaks võtsid töö koostamisest osa Rae valla arhitektid Helle Kulbas ja Kaie Narro, volikogu liikmed, AS Elveso esindajad ning maavaldajad.

Samuti täname kõiki avalikel planeeringu päevadel osalenud inimesi.

1 ASEND JA PLANEERITAVA ALA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Asend

Jüri alevik asub Põhja-Eestis, Harju maakonnas, Rae vallas. Alevik paikneb Tallinn-Tartu maantee ääres, Tallinnast 12 km kaugusel.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Jüri Veetorni tootmispiirkonna maa-ala paikneb Jüri alevikus Tallinna ringtee, Aleviku tee ja Aruküla tee vahelisel alal (ca 40 ha).

1.2 Planeeritava ala olukorra kirjeldus

Planeeritav ala on valdavalt hoonestatud varem Jüri sovhoosile kuulunud tootmishoonetega.

Planeeringu ala piiresse jääb osa kaitsealusest Jüri tammikust. Tammi- kus asuvad muistsete põldude jäänused (reg nr 18750) I-II aastatuhat, asukohaga Jüri keskkoolist ca 100-600 m edelas, mõlemal pool Jüri-Aruküla maanteed (põhiliselt maanteest lõunapool). Planeeritaval alal asub ratsabaas. Ratsabaasi läheduses kasvab vähesel määral võsa ning üksikuid suuremaid puid. Jüri alajaamast ca 150 m loodes, Jüri-Aruküla maanteest ca 200 m põhjapool asub kivikalme (reg nr 18741) I aastatuhande II poolest e.m.a. Tallinna ringtee äärde jääb muistne asulakoht (reg nr 18786).

Planeeringuala ääres paikneb Jüri elektri kõrgepinge alajaam ning maa-ala läbivad sellest lähtuvalt kaks kõrgepingeõhuliini. Tootmis- territooriumile jäävad kolm (nr 1, nr 5 ja nr 6) aleviku puurkaevu ning vee- ja kanalisatsioonitrassid.

2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1 Planeeritava ala maade sihtotstarbed

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Jüri veetorni tootmispiirkonna maa-ala kruntideks moodutamiseks.

Maade sihtotstarbed on määratud vastavalt *planeerimis- ja ehitusseaduse* (RT I 1995, 59, 1006; 1996, 36, 738; 49, 956; 1999, 27 380; 29, 399; 95, 843; 2000, 54, 348; 2001, 42, 234; 50, 283; 65, 377) §9 lõige 4 ja *Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamise* (RT I 1995, 13, 150) järgi.

Planeeritavale alale jääb valdavalt kunagisele sovhoosile kuulunud hoonestus, millede ümber moodustatakse krundid. Krunte on kokku 38 ja need kajastuvad planeeringu põhijoonisel.

Igale krundile on (plaanil tabeli kujul) ära määratud ehitusõigus, kus on ära toodud krundi aadress (või number), sihtotstarve %-s, krundi suurus m²-s, max lubatud hoonete arv krundil, max lubatud täisehituse %, max lubatud korruselisus ja max lubatud hoone kõrgus.

2.2 Moodustatavad krundid

Planeeritaval alal on kolm teenindusmaana kasutuses olevat krunti, need on krunt aadressiga Aleviku tee 6, Aruküla tee 22A ja Aruküla tee 24. Kunagisi sovhoosihooned asub veel Veetorni 3 ja 4 krundil ning nende naaberkruntidel. Valdavalt ülejäänud maa-ala on ilma hoonestuseta, see on olnud kunagise sovhoosi kasutuses. Antud planeering näeb ette selle maa-ala kruntimise. Kruntide vahele jääb transpordimaa sihtotstarbega tähistatud üldkasutatavate teede maa, mis on planeerimisjoonisel jäetud valgeks.

Enamus olemasolevad hooned säilitatakse, korrastatakse ja võetakse kasutusele. Lammutatakse veetorni maa-alale (Aruküla tee 20) jääv puidust kõrvalhoone ja planeeritavale ärimaale (Aruküla tee 22) jääv vana põllumajandushoone koos kõrvalhoonetega.

Krunt 1 suuruseks on 15692 m², sihtotstarbeks on tootmismaa. Krundil olemasolevaid hooned ei asu, sinna võib ehitada kaks kahe-korruselist hoonet absoluutkõrgusega +60 m. Krundi täisehituse protsent on 35%.

Krunt asub planeeritava ala ida servas, krundi Tallinna ringtee poolses servas on ehituskeeluala kuhu hooned rajada ei või küll aga võib sinna istutada haljastuse riba.

Krunt 2 suuruseks on 2800 m² ja sihtotstarbeks on tootmismaa. Krundil asub ühekorruseline kivist puidutöökoda. Sellele hoonele võib juurde ehitada teise korruse, hoonne absoluutkõrgus võib olla kuni +60 m. Krundi täisehitus protsendiks on 15%.

Juurdepääs krundile on tagatud teelt nr 1. Olemasoleva hoone ümbrus ja võrkaed vajab korrastamist.

Krunt 3 suuruseks on 1455 m², sihtotstarbeks on transpordimaa (parklate maa). Krunt on mõeldud perspektiivsele parkimisplatsile, mis hakkab teenindama ümberkaudseid tootmis- ja ärimaid. Hooneid krundile ehitada ei ole lubatud.

Krunt 4 on 3527 m² suurune ja ärimaa sihtotstarbega, millele võib rajada ühe kuni kahekorruselise ärihoone. Rajatava hoone absoluutkõrgus võib olla +62 m. Krundi lubatud täisehituse protsent on 25%.

Alal ei asu ühtegi hoonet vaid kasvavad mõned puud ja läbib kanalisatsioonitrass.

Krunt 5 suuruseks on 5512 m², sihtotstarbeks on üldmaa. Krundile hooneid ehitada ei ole lubatud, selle põhjuseks on puurkaevu sanitaarkaitsetsoonist tulenevad kitsendused (vt ptk 4.4). Krunt peab jääma haljasmaaks.

Krunt 6 suuruseks on 756 m² ja sihtotstarbeks on tootmismaa. Alal asub aleviku puurkaevu nr 1 ja puurkaevu hoone teenindamiseks vajalik maa. Krundile võib rajada ühe ühekorruselise hoone, lubatud absoluutkõrgusega +55 m. Lubatud täisehituse protsent on 10%.

Krunt 7 suuruseks on 9476 m², sihtotstarveteks on 80% tootmismaa ja 20% transpordimaa (parklate maa). Vastavalt ehitustingimustele võib krundile ehitada kolm kahekorrulist hoonet. Hoonete absoluutkõrgus on +64 m, lubatud täisehituse protsent on 30%.

Krundil 7 asuvad olemasolev suur laohoone ja ühekorruselise kontorihoone. Krundi lõunaossa likvideeritava tuletõrjervee-hoidla kohale võib rajada autode parkla.

Krunt 8 suuruseks on 3499 m². Krundi sihtotstarbeks on ärimaa, millele võib rajada ühe kuni kahekorruselise hoone. Rajatava hoone lubatud absoluutkõrgus on +61 m. Krundi täisehituse protsent on 30%.

Krunt 9 suuruseks on 287 m² ja sihtotstarbeks on tootmismaa. Krundil asub olemasoleva elektrialajaama. Krundi lubatud täisehituse protsent on 30%. Loe ka ptk 3.5.

Krunt 10 suuruseks on 8643 m², sihtotstarbeks on tootmismaa (parklate maa). Hooneid krundile ehitada ei ole lubatud, ala on mõeldud perspektiivsele parklale.

Krunt 11 suuruseks on 5310 m², sihtotstarbeks on tootmismaa. Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise hoone absoluutkõrgusega +61 m. Lubatud krundi täisehituse protsen on 40%.

Krunt 12 on 8825 m² suurune ja sihtotstarbeks on tootmimaa. Krunt on moodustatud olemasolevate põllumajandus tootmishoonete ümber. Krundile võib ehitada kolm kahekorruselist hoonet, absoluutkõrgusega +62 m. Krundi täisehituse protsent on 40%.

Olemasolevate hoonete kasutuselevõtuks tuleks nad eelnevalt korras-
tada ja ümbrus vanarauast puhastada.

Krunt 13 on 52 m² suurune tootmismaa sihtotstarbega krunt perspek-
tiivsele alajaamale. Krundile võib ehitada ühe ühekorruselise hoone
absoluutkõrgusega +57 m. Lubatud krundi täisehituse protsent on 25%.

Krunt 14 on 13029 m² suurune, sihtotstarbeks on kaitsealune maa.
Krunt on muinsuskaitsealuse Lehmja tammiku ja muistsete põldude
(reg nr 18750) alune maa. Krunti piiravad igast küljest jalakäijate ja
autoteed. Hooneid krundile ehitada ei või.

Lehmja tammik kuulub looduskaitsealuste objektide nimekirja.
Piiranguid vt ptk 4.1 ja 4.2.

Krunt 15 on 3320 m² suurune ärimaa sihtotstarbega krunt. Krundile
on lubatud ehitada üks kuni kolmekorruseline hoone
absoluutkõrgusega +61 m. Krundi täisehituse protsent on 15%. Krundil
olemasolevaid hooneid ei asu.

Krunt 16 on 146 m² suurune tootmismaa sihtotstarbega krunt olemas-
olevale alajaamale. Krundi täisehituse protsent on 10%. Juurdepääs
krundile on tagatud teelt nr 4. Loe ptk 3.5.

Krunt 17 on 65 m² suurune ja tootmismaa sihtotstarbega. Krundile
asub olemasolevale reoveepumplala ja krunti läbivad mitmed trassid.
Krundile hoonestustingimusi ette nähtud ei ole.

Krunt 18 suuruseks on 87113 m², sihtotstarbeks sotsiaalmaa. Krundile
võib ehitada kolm kolmekorruselist hoonet absoluutkõrgusega +65 m.
Lubatud täisehituse protsent on 20%. Juurdepääsud krundile on
tagatud teelt nr 3 ja 4.

Krunt 18 on moodustatud tühermaa asemele. Krundi põhjaosas asub
muistne asulakoht (reg nr 18786), sellele alale kehtivaid piiranguid vt
ptk 4.1.

Krunt 19 suuruseks on 2988 m² ja sihtotstarbeks on tootmismaa. Krundile võib ehitada ühe ühekorruselise hoone absoluutkõrgusega +55 m. Lubatud täisehituse protsent on 5%. Krundil asub olemasoleva elektrialajaama ja mobiilsidemast. Juurdepääs krundile toimub Tallinna ringteelt.

Krunt 20 suuruseks on 262 m² ja sihtotstarbeks on tootmismaa. Krundil asub puurkaevu nr 6 (passi nr 59.75) maa. Puurkaevule võib ehitada ühekorruselise hoone absoluutkõrgusega +56 m. Krundi täisehituse protsent on 5%. Juurdepääs puurkaevule lahendada läbi Aruküla tee 24 krundil asuva tee kaudu. Puurkaevust tulenevaid piiranguid vt ptk 4.

Krunt 21 suuruseks on 19274 m², sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Krundile hoonestust rajada ei või. Krunt on mõeldud kasutamiseks kõrvalasuva talli hobustele koplite maana.

Krunt 22 suuruseks on 5507 m² ja sihtotstarbeks on kaitsealune maa. Krundil asub muistne kivikalme (reg nr 18741), piiranguid vt ptk 4.1. Hooneid krundile ehitada ei või.

Krunt 23 suuruseks on 16378 m², sihtotstarbeks on üldmaa. Hooneid krundile ehitada ei või, kuna suurema osa alast võtab enda alla puurkaevu sanitaarkaitsetsoonist ja kõrgepinge kaitsevööndist tulenev ehituskeeluala. Krunt on mõeldud looduslikule haljasmaale. Krundi kõrval asub Jüri alajaam.

Krunt 24 on 466 m² suurune tootmismaa sihtotstarbega krunt olemasolevale puurkaevule nr 5 (passi nr 58.25). Puurkaevu kõrval asub teenindushoone. Krundi lubatud täisehituse protsent on 10%. Juurdepääs krundile on Aruküla teelt läbi krundi 23.

Krunt 25 suuruseks on 10086 m², sihtotstarveteks on 50% ärimaa ja 50% transpordimaa (parklate maa). Krundile võib ehitada kaks kahekorruselist hoonet absoluutkõrgusega +62 m. Krundi täisehituse protsent on 15%. Krundile ulatub puurkaevu sanitaarkaitsetsoon ja sellel alal on ehituskeeluala. Hetkel olemasolevaid hooneid krundil ei asu.

Krunt 26 suuruseks on 10361 m², sihtotstarbeks on tootmismaa. Krundile võib ehitada kaks kuni kolmekorruselist hoonet, absoluutkõrgusega +63 m. Krundi täisehitusprotsent on 25%. Krundi olemasolevaid hooneid ei asu.

Krunt aadressiga Aleviku tee 6 suuruseks on 14107 m². Krundi sihtotstarbeks on tootmismaa. Krundile võib ehitada kaks kuni kolmekorruselist hoonet, absoluutkõrgusega +62 m. Lubatud täisehituse protsent on 40%.

Hetkel asub krundil üks olemasolev tootmishoone ja selle ümber asfalttee. Krundi lääneosas asub tuletõrje veehoidla, millele peab olema juurdepääs alati tagatud.

Krunt aadressiga Veetorni 3 suuruseks on 3869 m². Krundi sihtotstarbeks on tootmismaa, millele on lubatud ehitada üks kolmekorruseline hoone absoluutkõrgusega +66 m. Krundi lubatud täisehituse protsent on 20%.

Hetkel asub alal maa-alune kartulikelder, mille kohale võib tulevikus ehitada uue tootmishoone. Krundi edelaserva läbib puurkaevu sanitaartsoonist tulenev ehituskeeluala.

Krunt aadressiga Veetorni 4 suuruseks on 10853 m², sihtotstarbeks on tootmismaa. Krundile võib ehitada kaks kahekorruselist hoonet, millede absoluutkõrgus ei tohi ületada +64 m. Krundi täisehituse protsent on 30%.

Krundil Veetorni 4 asub vana tööstushoone ja siloaugud, mida ümbritsevad roostetanud põllumajandusmasinad. Krunt tuleb korrastada.

Krunt aadressiga Aruküla tee 18 suuruseks on 437 m² ja sihtotstarbeks on tootmismaa. Krundile on lubatud ehitada üks kahekorruseline hoone, mille lubatud absoluutkõrgus on +64 m. Krundi lubatud täisehituse protsent on 15%.

Krundil asub olemasoleva töökoja hoone, mille juurde on planeeritud parkla 4 autole. Krundi Aruküla tee poolne ala on ehituskeeluala.

Krunt aadressiga Aruküla tee 20 suuruseks on 4469 m² ja sihtotstarveteks on 55% ärimaa ja 45% elumumaa. Alal asub olemasolev veetornelamu ja elumaja, millele võib kõrvale ehitada kolmekorruselise ärihoone absoluutkõrgusega +63 m. Krundi lubatud täisehituse protsent on 15%. Krundi Aruküla tee poolses servas on 10 m laiune ehituskeelu ala.

Veetorn on kasutusel korterelamuna ja vajaks jätkuva kasutamise korral korrastamist. Juurdesõit hoonetele on lahendatud teelt nr 2.

Krunt aadressiga Aruküla tee 22 suurus on 15021 m² ja sihtotstarve ärimaa. Krundile on lubatud ehitada kaks kuni kolmekorruselist hoonet, absoluutkõrgusega +66 m. Maksimaalne lubatud täisehituse protsent on 30%. Krundil asuvad vanad ja lagunened sovhoosi hooned tuleb lammutada.

Krunt aadressiga Aruküla tee 22A on 9244 m² suurune, sihtotstarbeks on tootmismaa. Krundile võib ehitada kuni kolm kolme-

korruselist hoonet absoluutkõrgusega +63 m. Krundi täisehituse protsent on 30%.

Krundil asvad olemasolevad puidutöökoja hooned ja tuletõrjeev-hoidla, millele peab olema juurdepääs alati tagatud.

Krunt aadressiga Aruküla tee 24 suuruseks on 26530 m, sihtots-tarveteks on 60% maatulundusmaa ja 40% ärimaa. Krundile võib ehitada kolm kahekorrulist hoonet absoluutkõrgusega +61 m. Lubatud täisehituse protsent on 20%. Krundil on märgitud ehituskeelu ala, mis tuleneb puurkaevu sanitaarkaitsetsoonist ja kõrgepingeliini kaitsevööndist.

Krundil asub hetkel tall 25 hobusele, maneež ja koplid. Tulevikus on kavas juurde ehitada üks tallihoone ja hoidla. Kundile võib ehitada aedu, et piirata kopleid, treening- ja ratsutamisväljakuid.

Krundi idaosas asub tuletõrje veehoidla, millele peab olema juurdepääs alati tagatud.

Krunt aadressiga Aruküla tee 26 suuruseks on 3188 m², siht-otstarveteks on 70% maatulundusmaa ja 30% ärimaa. Krundile võib ehitada ühe kahekorrulise ärihoone absoluutkõrgusega +62 m. Krundi lubatud täisehituse protsent on 20%.

Krunt on moodustatud endisest 143068 m² suurusest Sarapiku II maa-üksuse lõunaosast. Krundil asub toitlustusasutus.

Krunt tee nr 1 suuruseks on 6113 m². Krundi sihtotstarbeks on transpordimaa. Tee on osaliselt perspektiivis rajatav.

Krunt tee nr 2 suuruseks on 2127 m². Krundi sihtotstarbeks on transpordimaa. Tee nr 2 on olemasolev.

Krunt tee nr 3 suuruseks on 4752 m². Krundi sihtotstarbeks on transpordimaa. Tee nr 3 on perspektiivne.

Krunt tee nr 4 suuruseks on 7383 m². Krundi sihtotstarbeks on transpordimaa. Suuremas osas on sellel krundil asuv tee juba olemas. Alajaama juurest kuni reoveepumplani viiv tee on veel rajamata.

2.3 Arhitektuurinõuded kruntidele

Enamus olemasolevad ja säilitatavad hooned vajavad korrastamist. Fassaadid tuleb kas krohvida, värvida või katta fassaadikatte-materjalidega. Aknad ja uksed peab asendama uutega, kui nende konstruktsioonid on vananenud.

Uute projekteeritavate hoonete juures tuleb arvestada krudile seatud ehitustingimustega: korruselisus, absoluutkõrgus ja krundi täisehitus protsent jne.

Enamus olemasolevad aiad on katki, roostetanud ja vananenud. Need tuleb asendada uutega. Tööstusega tegelevatel kruntidel, kus on tegemist laohoonete ja laoplatsidega võivad oma maa-alad piirata võrkaedadega. Näiteks kruntidel 1, 2, 7, 12, Aleviku tee 6, Veetorni 4 ja Aruküla tee 22A. Plankaedu ei soovita kasutada, kui see just turvalisuse seisukohalt vajalik ei ole. Kruntidel 21 ja Aruküla tee 24 võib kasutada hobuste koplite ja karjaaedade materjalina puitu.

2.4 Teed ja parkimine

Planeeritav ala piirneb põhjast ja läänest Tallinna ringteega ning lõunast Aruküla teega. Liiklusskeem ja parkimine kajastub liikluskorralduse plaanil.

Tallinna ringtee laiendamise võimaldamiseks tulevikus on arvestatud võõranduspiiriga, mis on olemasoleva tee teljest 15 m, see on ka ühtlasi planeeritava ala loodepiiriks.

Detailplaneeringuga Jüri-Aruküla teed (11303) ei muudeta. Osaliselt on Aruküla tee äärde rajatud jalakäijate tee, pääsemaks Tuulevälja bussipeatuseni ja eramajadeni.

Tee nr 1 on osaliselt uus tee perspektiivsete kruntide juurdpääsuteeks. Tee tsooniks on 12 m laiune ala. Tee nr 1 alguses paikneb parkla ~40 autole.

Tee nr 2 on olemasolev ja korrastatav tee. Selle tee vasak haru on muudetud algsest teest lühemaks ja lõppeb aleviku puurkaevu krunt 6 juures. Ülejäänud osa teest on mõeldud ainul jalakäijatele liiklemiseks, see kruntide vaheline jalakäijate tee ühendab omavahel teed nr 1 ja 2.

Tee nr 3 on terves ulatuses uus tee ja on ühenduses tee nr 1.

Olemasolevat asfaltteed nr 4, mis viib tallide juurde, ei muudeta aga on antud võimalus muuta tee ristumiskohta Aruküla teega. Teele on jäetud kaheteist meetrine teeala, et vajaduse korral saaks teed laiendada. Kruntide 14, 15 ja Aruküla tee 22 vahele on rajatud jalakäijate tee, et pääseks teelt nr 3 kergemini teele nr 4.

Parkimine on valdavalt lahendatud kruntide siseselt. Ära on näidatud soovituslikult parklate asukohad krundil. Kuna tegemist on tööstuspiirkonnaga siis parkimine veoautodele nähakse ette vastavalt vajadusele täiendavates tööprojektides. Parkla ~40 autole asub krundil 3, see on mõeldud teenindamiseks ümberkaudseid tootmis- ja ärimaid. Krundile 7 on ettenähtud parkla ~47 autole, kui tekib vajadus, siis on

võimalik parklasse parkida ka veoautodel. Eraldi krunt parklale asub ka krundil 10, mis on mõeldud tulevikus krunt 18 teenindamiseks.

Teede, tänavate ja parklate valgustus lahendatakse eraldi projektina.

2.5 Haljastus

Planeeritavale alale jääb osa kaitstavast Jüri Lehmja tammikust (krundil 14), mis on muinsuskaitseobjekt (reg nr 18750) ja kuulub ka looduskaitsealuste objektide nimekirja. Tee nr 4 ääres krundil 22 asub kivilalme (reg nr 18741) kaitsealune maa. Need maad (krunt 14 ja 22) jäävad haljasaladeks.

Antud detailplaneeringus on ära näidatud soovituslik kõrghaljastuse riba teede ääres. Haljastus on ära näidatud liikluskorralduse plaanil.

Tallinna ringtee kaitsevööndisse on soovitatav rajada vähemalt 15 m laiune kõrghaljastuse riba, mis takistab müra ja heitgaaside levimist. Kruntidele 5, 6, 14, 22, 23 ja 24 kõrghaljastust mitte rajada.

Kruntide sisene haljastus lahendatakse eraldi projektidena.

2.6 Keskkonnakaitse abinõud

Eesti Vabariigi *põhiseaduse* järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast.

Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt, selle tagamiseks on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud:

- olemasoleva haljastuse maksimaalne säilitamine hoonete ekspluateerimisel;
- uue, täiendava kaitsehaljastuse rajamine haljasaladele;
- jalakäijatele asfaltteede ja pinnasteede rajamine;
- ühtsete veevarustuse- (puurkaevu sanitaarkaitsetsoon on 50 m) ja kanalisatsioonivõrkude väljaehitamine;
- jäätmete kogumine prügikastidesse ja konteineritesse ning nende regulaarne äravedu.

Krundi valdajal lasub kohustus tagada kruntidel tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu.

Tagamaks keskkonnanõuete järgimist on käesoleva planeeringu koosseisis esitatud strateegilise keskkonnamõju hindamine (vt ptk 5).

3 KOMMUNIKATSIOONID

3.1 Veevarustus

Jüri alevikku varustatakse veega viiest olemasolevast puurkaevust:

Puurkaev	Tootlikkus (m ³ /h)	Hüdrofoor (m ³)
Puurkaev nr 1	12,0	8,0
Puurkaev nr 2	8,0	10,0
Puurkaev nr 3	8,0	10,0
Puurkaev nr 4	8,0	
Puurkaev nr 5	8,0	7,0
Sarruse puurkaev	8,0	

Jüri veetorni tootmispiirkonna detailplaneeringu alal paiknevad puurkaevud nr 1 ja nr 5. Lisaks nendele asub vaadeldaval territooriumil puurkaev nr 6 ($Q=8,0 \text{ m}^3/\text{h}$, $V_{\text{hüdr.}}=0,8 \text{ m}^3$), mida ei ole ühendatud asula veevõrku.

Käesoleval ajal on vee-ettevõttega sõlminud kasutuslepingu järgmised detailplaneeringu alale jäävad ettevõtted – OÜ Topform (Aleviku tee 6), OÜ Pinge (Aruküla tee 18), OÜ Forsten (Aruküla tee 22A), OÜ Taika Ratsabaas (Aruküla tee 24), toitlustusettevõtte Aruküla tee 26, OÜ RKV Arendus (krunt 12) ja Arnold Põldmäe (Veetorni 5, krunt 7).

Detailplaneeringu maa-alal asuvate ettevõtete perspektiivne orienteeruv ööpäevane veetarbimine $Q=120 \text{ m}^3/\text{d}$.

Perspektiivsed ja praegu ühendamata kinnistud ühendatakse olemasoleva ühisveevärgiga (Kesko Eesti AS laokompleksi veetorustikuga) rajades uued veetorustikud perspektiivsetele teedele nr 1 ja nr 3. Mõnede kinnistute majaühendustorustikud saab ühendada otse olemasolevate veetorudega kasutades sadulühendust.

Teele nr 3 rajatava torustiku võib pikendada kuni olemasoleva veetorustikuni ja sellega ühendades moodustada ringvõrgu.

Krunte läbivatele veetorustikele on plaanil peale kantud servituudialad. Detailplaneering on aluseks servituudi lepingute sõlmimiseks ja need omakorda on aluseks servituudi alade ehk kitsenduste määramiseks kinnistusraamatusse. Servituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega (AÕS §173, lg 1).

Perspektiivse võimalusena on peale kantud ka torustik puurkaevu nr 6 ühendamiseks alevi veevõrku. Käesoleval ajal on puurkaevust nr 6 veega varustatud Taika Ratsabaas ja toitlustusasutus aadressiga Aruküla tee 26.

3.2 Tuletõrjeveevarustus

Jüri veetorni tootmispiirkonna tuletõrjeveevarustus on lahendatud olemasolevate tuletõrjevõhoidlate baasil. Detailplaneeringu piirkonnas paikneb 4 tuletõrjevõhoidlat, milledest üks kuulub likvideerimisele:

- krundidel Aleviku tee 6;
- krundil 7, kasutuskõlbmatu;
- krundil Aruküla tee 22A;
- krundil Aruküla tee 24.

Kõik kolm kasutusse jäävat tuletõrjevõhoidlat sisaldasid vaatlusmomendil (1999. a kevadel) vett, kuid vajavad korrastamist.

Lisaks tuletõrjevõhoidlatele on suurkaev-pumpla nr 1 ja nr 5 varustatud tuletõrje veevõtuotsikutega.

Olemasolevate ja rajatavate hoonete sisetuletõrjeveevarustus lahendatakse vastavalt kehtivatele normidele ja eeskirjadele.

3.3 Kanalisatsioon

Jüri alevi reoveed kogutakse isevoolse kanalisatsiooniga ning kasutades kahte reoveepumplat pumbatakse ümber alevi olemasolevatele puhastusseadmetele, mis asuvad alevi lõunaosas.

Jüri veetorni tootmispiirkonnast on ühiskanalisatsiooniga varustatud OÜ Topform (Aleviku tee 6), OÜ Pakar (krunt 7), OÜ RKV Arendus (krunt 12) ja OÜ Forsten (Aruküla tee 22A). OÜ Taika Ratsabaas (Aruküla tee 24) reovesi puhastatakse lokaalselt septikus ning immutatakse maasse. OÜ Pinge (Aruküla tee 18) reoveed suunatakse settekaevu ($V=2,5 \text{ m}^3$) ning krundil aadressiga Aruküla tee 26 asuva toitlustusasutuse reoveed kogutakse kogumiskaevu ($V=6,0 \text{ m}^3$).

Kesko Eesti AS laokompleksi ehitamisel teisele poole ringteed, rajati koos kanalisatsioonisüsteemiga ka reovee ülepumpla käsitletava detailplaneeringu alale (krunt nr 17). Reoveepumplast pumbatakse reovesi otse alevi puhastusseadmetele piki survetorustikku Ø160 mm.

Perspektiivis juhitakse enamuse detailplaneeringu piirkonda jäävate hoonete reoveed Kesko Eesti AS tarbeks rajatud isevoolse kanalisatsiooni ja reoveepumplasse. Kanalisatsioonitorustikud rajatakse paralleelselt perspektiivsete veetorustikega teedele nr 1 ja 3. Aruküla tee 18 (OÜ Pinge) ja Veetorni 3 tarbeks rajatakse kanalisatsioonitorustik läbi Aruküla tee 20 krundi. Krundi nr 2 ja nr 4 reoveed on otstarbekas suunata olemasolevasse reoveekanalisatsiooni, mis läbib krundi nr 4.

Toitlustusasutuse (Aruküla tee 26) reoveed juhitakse tulevikus kõrvalasuvate elamukruntide tarvis rajatavasse ühiskanalisatsiooni.

3.4 Sademeveekanaliseerimine

Detailplaneeringu piirkonnas rajatakse sademeveekanaliseerimine vihmavee ärajuhtimiseks planeeritud parkimisplatsidelt kruntidel nr 3 ja 7. Sademevesi juhitakse varemvalminud *Jüri keskuse detailplaneeringus* (AS ESP Engineering, töö nr.42495, 1995. a) projekteeritud sademeveekanaliseerimise, millega heitvesi suunatakse biotiiki alevi põhjaosas. Tiigist voolab sademevesi isevooolt truubi Ø1000 mm kaudu Tartu mnt alt läbi ja jõuab kraavide kaudu Kurna peakraavi. Võimaliku õli- või naftareostuse kõrvaldamiseks parkimisplatsidelt kogutud sademeveest võib paigaldada lokaalse õlipüüduri.

Krundil nr 10 asuv parkimisplats rajatakse koos hoonestusega krundil nr 18 ning sajuvesi juhitakse olemasolevasse suuremasse kraavi krundil nr 10. Vajadusel paigaldatakse lokaalne õlipüüdur.

3.5 Elektrivarustus

Planeeritava ala varustatakse elektrienergiaga neljast jaotusalajaamast:

- kioskalajaam "Keskuse farmi" 2 x 250 kVA;
- komplektalajaam "Viljahoidla" 1 x 400 Kva;
- mastalajaam "Põik" 1 x 100 kVA;
- komplektalajaam "Maneezi" 1 x 100 kVA.

Mainitud alajaamad saavad toite 10 kV liinide kaudu Jüri 110/10 kV alajaamast. Planeeringuga nähakse ette kahe alajaama renoveerimine ja ühe uue alajaama projekteerimise.

Olemasolev "Keskuse Farmi" kioskalajaam (krundil 9) säilitatakse. Alajaama 10 ja 0,4 kV jaotlad renoveeritakse, paigaldatakse trafod 2x400 kVA. Alajaama koormuse moodustavad olemasolevad hooned krundil Aleviku tee 6 ning perspektiivsed tarbijad kruntidel 1, 7, 8, 10, 11 ja 12. Alajaama koormuseks on 720 kW.

Olemasolev ühe trafoga komplektalajaam "Viljahoidla" (krundil 16) renoveeritakse kahe trafoga alajaamaks 2x400 kVA. Alajaamast saavad toite Aruküla tee 22A (OÜ Forsten), Aruküla tee 22, krunt 15, 18, 19 ja 25. Alajaama koormuseks kujuneb 480 kW.

Perspektiivne "Veetorni" alajaam (krundil 13) trafoga 1 x 400 kVA on kruntide 2, 4, 6 Aruküla tee 18 ja 20 ning Veetorni 3 ja 4 tarbeks. Alajaama koormuseks on ~350 kW.

Olemasolevad "Põik" ja "Maneezi" alajaamad (toitefiider Vaskjala, Rae10 kV) jäävad käesoleva tööga muutmata.

Planeeritava ala üldkoormuseks võib kujuneda ca 1600 kW. Arvestades üheaegsusteguriga saame ala tarbimisvõimsuseks 1200 kW.

Kruntide piirile paigutatakse liitumiskapp, mis ühendatakse alajaamaga kaabli AXMK abil. Liitumiskapi juures paikneb arvestuskilp peakaitsme ja kahetariifse arvestiga. Liitumiskapist krundi peajaotuskeskuseni kavandab liini krundi valdaja.

“Keskuse Farmi”, “Viljahoidla” ja “Veetorni” alajaamade juurde nähakse ette tänavavalgustuse lülimise kapp, toitega alajaamast. Tänavavalgustus projekteeritakse 125 W lahenduslampidega valgustitega tsingitud terastorudest mastile. Mastid omavahel ja tänavavalgustuse lülimise kapp ühendatakse kaabelliiniga kaevises. Kaabel kulgeb paraleelselt madalpinge kaablitega.

Planeeritavat piirkonda läbib 10 kW õhuliin, millele on läbijooksvalt ühendatud “Viljahoidla” ja “Keskuse Farmi” alajaamad. Õhuliin kulgeb edasi Jüri keskusesse “Viadukti”, “Rohujahu” ja “Aiandi” alajaamadeni. Jüri keskuse detailplaneeringuga (AS AB Kalle Rõõmus töö A128/94,95 a) õhuliinid asendati kaabelliinidega alates “Keskuse Farmi” alajaamast. Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette “Keskuse Farmi” ja Jüri 110/10 kW alajaamade vahelise õhuliini kableerimine ja sellega ka perspektiivse alajaama ühendamine.

3.6 Sidevarustus

Vastavalt Eesti Telefoni poolt 7. juulil 2001. aastal väljastatud tehnilisele lahendusele nr 25341/00/391 AS (R48) Jüri veetorni tootmispiirkond telefoniseeritakse olemasoleva Jüri telefonijaama baasil.

Perspektiivselt vajalik telefoni ühenduste arv oleks 150.

Aruküla tee ääres paiknevast sidekaabli kanalisatsioonist projekteeritakse perspektiivsete tänavate äärde kaheavaline kaablikanalisatsioon Ø100 PVC torudest. Põhikanalisatsioon teha üksikute hooneteni hargnemised Ø50 PVC torudest kas kaevudest või sadulhargnemisega. Paigaldatakse kaks magistraaljaotuskappi ELTEK VK 200 – üks Aruküla tee 18 krundi ja teine krundi 15 juurde. Jaotuskapid ühendada kaablitega VMOHBU 100x2x0,5 Jüri RSS krossiga. Ühenduskaabli maht jaotuskapi ja hoone vahel täpsustatakse montaaži eel.

3.7 Soojavarustus

Planeeritavas piirkonnas tsentraalne soojavarustus puudub. Kunagi krunte 7, 12 ja Aleviku tee 6 ühendanud soojustrassidest on säilinud maapealne torustik, mis on väga halvas seisukorras (isolatsioon lagunenud, toed kiivas) ja mida pole otstarbekas taastada.

Planeeritavast alast ~250 m kauguselt kulgeb AS Elveso'le kuuluv soojustrass, kust oleks võimalik soojusenergiat saada. Nimetatud soojustrass töötab Jüri keskkatlamaja baasil.

Jüri veetorni tootmispiirkonna soojusvajadused on suhteliselt väikesed – kokku 2,2 MW ja tarbijad paiknevad hajali, seega pole kaugkütte rajamine antud piirkonna tarbeks majanduslikult otstarbekas. Soojusenergiat on võimalik toota lokaalsete katlamajade abiga.

3.8 Gaasivarustus

Detailplaneeringuga haarataval alal ja ka naaberaladel gaasivarustus puudub. Lähim gaasitrass (Tallinna Gaasi jaotusjaamade nr 1 ja 2 vaheline ühendustoru) paikneb 4÷5 km kaugusel ja Jüri aleviku gasifitseerimine lähiaastatel pole reaalne.

4 KEHTIVAD PIIRANGUD

Maa- ja veealade kasutamise põhimõtted juhenduvad ühelt poolt juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning teisalt seadusandlusega kindlaks määratud piirangutest. Siin peatükis on kajastatud kehtivast seadusandlusest ja määrustest johtuvad piirangud.

4.1 Riikliku kaitse all olev mälestis ja selle kaitsevöönd

Alus: *Muinsuskaitse seadus* (RT I 1994, 24, 391; 1996, 49, 953; 86, 1538; 1997, 93, 1559).

Muinsuskaitsealaks tunnistamine toimub Kultuuriministeeriumi ettepanekul Vabariigi Valitsuse määrusega, milles näidatakse ära muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi piirid.

Kinnismälestise kaitseks kehtestatakse kaitsevöönd, millele laienevad kaitsekohustuse teatistes esitatud kitsendused. Kui mälestise tunnistamise aktis ei ole märgitud teisiti, on kaitsevööndiks 50 m laiune maaala mälestise väliskontuurist või piirist arvates.

Planeeringu alal asub muinsuskaitsealune Lehmja tammik (reg nr 18750), kivikalme (reg nr 18741) ja osaliselt planeeringu alasse jääv muistne asulakoht (reg nr 18786).

Muinsuskaitseameti loata on mälestise ja selle kaitsevööndi alal keelatud:

- maaharimine, ehituste püstitamine, teede, kraavide, trasside rajamine, muud mulla- ja ehitustööd;
- puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

Ilma Muinsuskaitse inspektori ja kohaliku omavalitsuse loata on keelatud kinnismälestiste ümberpaigutamine, ümber- ja sisseehitamine, konserveerimine, restaureerimine, remontimine, mälestisele seda kahjustavate või ilmet muutvate objektide paigaldamine, samuti muul viisil mälestise ilme muutmine.

4.2 Riikliku kaitse all oleva loodusobjekti piiranguvöönd

Alus: *Kaitstavate loodusobjektide seadus* (RT I 1994, 46, 773; 1998, 23, 323; 36/37, 555; 1999, 54, 583; 95, 843);
Asjaõigusseadus (RT I 1999, 44, 509; 2001, 34, 185);
Keskkonnaministri 1. detsembri 2000. a määrus nr 73,
Kaitsealade ja kaitstavate looduse üksikobjektide valitsemise volituste andmine (RTL 2001, 21, 282).

Kaitsealadel jaguneb kogu maa- ja veeala kaitse-eeskirjas sätestatult eri kaitsekorraga osadeks: reservaadiks, sihtkaitsevööndiks, piiranguvööndiks ja programmiala üldvööndiks.

Looduskaitsealusest objektist tulenevad kitsendused maaomanikule on toodud seaduses. Lisaks olemasolevatele looduskaitsealustele objektidele saadab keskkonnaminister I kategooria kaitsealuse liigi seni kaitsmata kasvukohta või pesapaiga (püsielupaiga) avastamisteate saamisel maaomanikule või -valdajale kaitsekohustuse teatise, täita seaduses I kategooria kaitsealuse liigi kaitseks sätestatud nõudeid.

Looduskaitsealuse üksikobjekti kaitse alla võtmisega moodustub selle ümber kuni 50 m kauguseni piiranguvöönd, kui kaitseeeskirjaga pole kehtestatud teisiti. Üksikobjektini viivad erateed on avalikuks kasutamiseks.

4.3 Metsa kaitsekategooria

Alus: *Metsaseadus* (RT I 1998, 113/114, 1872, 1999, 54, 583; 82, 750; 95, 843; 95, 843; 2000, 51, 319);
Keskkonnaministri 9. aprilli 1999. a määrus nr 40, *Metsakaitse eeskiri* (RTL 1999, 68, 894).

Metsaks loetakse puittaimestiku kasvukohta pindalaga 0,5 ha või enam, mis vastab vähemalt ühele alljärgnevatest nõuetest:

- seal kasvavad puud kõrgusega vähemalt 1,3 m ja puuvõrade liitusega vähemalt 30 protsenti;
- seda majandatakse puidu ja teiste metsasaaduste saamiseks või seal säilitatakse puittaimestikku seaduses nimetatud viisidel kasutamiseks.

Metsa kasutamise viisid on:

- kaitstavate loodusobjektide hoidmine (looduse kaitse);
- maastiku või selle erimi, mulla või vee kaitsmine (keskkonnakaitse);
- inimese kaitsmine tootmis- ja transpordiobjektidelt leviva saaste ning ilmastiku kahjuliku mõju eest (sanitaarkaitse);
- inimesele puhkamise, tervise parandamise ja sportimise võimaluste loomine (rekreatsioon);
- puude seemnete, metsamarjade, seente, ravim- ning dekoratiivtaimede ja nende osade, sambla, samblike, pähklite, heina, okste, dekoratiivpuude, puukoore ja -juurte, vaigu ja kasemahla varumine, mesipuude paigutamine ja loomade karjatamine (kõrvalkasutus);
- teadus- ja õppetöö;
- puidu saamine;
- jahindus;
- riigikaitse.

Metsas toimuva ja metsaga seotud inimtegevuse reguleerimiseks jagatakse metsad kolme kategooriasse: hoiumetsad, kaitsemetsad (neis kahes kehtivad metsakasutuse piirangud) ja tulundusmetsad.

Kaitsemets – Keskkonnaseisundi kaitsmiseks määratud mets kuulub kaitsemetsa kategooriasse. Kaitsemets paikneb:

1. kaitseala sihtkaitsevööndis, kus majandustegevus on kaitseala kaitse-eeskirjaga lubatud, ja piiranguvööndis;
2. randadel ja kallastel;
3. allikate ääres ja survealade põhjaveega aladel;
4. infiltratsioonialadel;
5. joogiveehaaretel;
6. uuristus- ja tuuleohtlikel aladel;
7. loodaladel;
8. muinsuskaitse objektidel;
9. muudel planeeringuga määratud aladel.

Kaitsemetsas on metsa kasutamise lubatud viisideks:

- looduse kaitse;
- keskkonnakaitse;
- sanitaarkaitse;
- teadus- ja õppetöö.
- teised seaduse §27 nimetatud metsa kasutamise viisid, kui need ei ole planeerimis- ja ehitusseaduse alusel kehtestatud planeeringuga vastuolus või õigusaktiga keelatud.

Kaitsemetsa majandamisel ei tohi:

- lageraielangi laius ületada 30 m ja pindala 2 ha;
- turberaielangi pindala ületada 10 ha.

4.4 Puurkaevu sanitaarkaitsetsoon

Alus: *Veeseadus* (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19);
Veeseaduse muutmise seadus (06.07.1998/RT 1998, nr 61);
Asjaõigusseadus (RT I 1999, 44, 509, 2001, 34, 185);
Keskkonnaministri 16.12.1996. a määrus nr 61, *Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord*, (RTL 1997, 3).

Veehaarde sanitaarkaitseala. Põhjaveehaardele moodustatakse sanitaarkaitseala, üldjuhul 50 m raadiuses ümber puurkaevu või 50 m kaugusele mõlemale poole kaevusid ühendavast sirgjoonest ja 50 m raadiuses ümber puurkaevude rea otsmiste puurkaevude.

Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui kasutatav põhjavesi ei sobi omadustelt olmeveeks või kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³/d ühe kinnisasja vajadusteks.

Veehaarde ulatust on võimalik vähendada Keskkonnaministri otsusega seaduse alusel.

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusega kas 30 m või 50 m on keelatud majandustegevus, välja arvatud veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ja veeseire. Veehaarde omanik või valdaja võib keelata veehaarderajatise teenindamisega mitteseotud isikute viibimise veehaarderajatise seadmetel ja veekogu akvatooriumi osal, mis jääb veehaarde sanitaarkaitsealasse.

Maaomanik, veehaarde omanik või valdaja ei tohi keelata veejuhtimiservituuti (AS §189 ja §164) läbi sanitaarkaitseala, kui see ei halvenda põhja- või pinnavee kaitstust ega veehaarde tööd.

4.5 Kanalisatsiooni reoveepumpla kuja

Alus: *Veeseadus* (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234);
Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded (Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. määrus nr 171, avaldatud RT I 2001, 47, 261).

Reostusallika ohtliku seisundi tekke vältimiseks ja vee reostumise ennetamiseks on kehtestatud kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded, mis on potentsiaalselt ohtlike reostusallikate ehitus-, planeerimis- ja eksploatatsiooninõuded, mis aitavad vältida reostusallika ohtlikku seisundit ja vähendada tekkiva reostuse mõju.

Ühiskanaliseerimise reoveepumpla kuja - lubatud kõige väiksem kaugus tsiviilhoonest või joogivee salvkaevust - sõltub reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast:

- kui vooluhulk on kuni 10 m³/d, on kuja 10 m;
- kui vooluhulk on üle 10 m³/d, on kuja 20 m.

4.6 Tee kaitsevöönd

Alus: *Teeseadus* (RT I 1999, 26, 377; 93, 831);
Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded (RTL 1999, 155, 2173);
Riigimaantee nimekiri (RTL 1999, 154, 2166).

Tee on maantee, tänav, jalgteed ja jalgrattateed või muu sõidukite või jalakäijate liiklemiseks kasutatav rajatis, mis võib olla riigi või kohaliku omavalitsuse või muu juriidilise isiku või füüsilise isiku omandis. Teemaa on maa, mis õigusaktidega kehtestatud korras on

määratud tee koosseisus olevate rajatiste paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks.

Avalikult kasutatavad teed on riigimaantee, kohalik maantee ja tänav.

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

- **Riigimaantee** (põhimaantee, tugimaantee ja kõrvalmaantee) kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on **50 m**.
- **Kohaliku maantee** kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on **20 m kuni 50 m**.
- **Tänav** kaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni **10 meetrit**, vööni laius nähakse ette detailplaneeringus

Riigimaantee alla kuuluvad **Tallinna ringtee (11)** ja **Jüri-Aruküla tee (11303)**. Tallinna ringtee kaitsevööndi laiuseks on **50 m** äärmise sõiduraja teljest ja Jüri-Aruküla tee kaitsevööndi laiuseks on teemaa piirist **10 m**.

Tänav kaitsevööndi laiuseks detailplaneeringuga on määratud teemaa piirist **5 m**. Tänavad on tee nr 1-4.

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- maha võtta, ümber tõsta, juurde panna või kinni katta liiklusmärke ja muid liikluskorraldusvahendeid või eemaldada nendelt katteid;
- teha teel ilma ehitusloata teehoiutöid, samuti mistahes teehoiuväliseid töid, paigutada sinna töövahendeid, materjale jms; tegevusega kaitsevööndis ei tohi halvendada liiklustingimusi teel;
- ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ning rajada istandikku;
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuväliseid töid.

Kõik teel ja tee kaitsevööndis kavandatavad teehoiuvälised ja teehoiutööd tuleb tee omanikuga kooskõlastada nende projekteerimise ajal Maanteeametiga, Harju Teedevalitsusega või Rae Vallavalitsusega.

Teemaal ja teemaaga külgneval alal mulla-, maaharimis-, ehitus- ja teisi töid tegevad juriidilised ja füüsilised isikud vastutavad selle eest, et sõidukid ei kannaks teele pori, sõnnikut jms või tagavad selle pideva koristamise sõiduteelt, hoiatades ühtlasi liiklejaid teel esinevast ohust.

4.7 Elektrivõrgu kaitsevöönd

Alus: *Energiaseadus* (RT I 1997, 52, 833; 2001, 52, 303);
Vabariigi Valitsuse 20. jaanuari 1999. a määrus nr 22, *Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus* (RT I 1999, 8, 123; 37, 472);
Asjaõigusseadus (RT I 1999, 44, 509; 2001, 34, 185).

Kaitsevööndite ulatus on piki õhuliine - maa-ala ja õhuruum, mida piiravad liini teljest mõlemal pool järgmistel kaugustel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid:

- alla 1 kV pingega liinide korral 2 m;
- kuni 20 kV pingega liinide korral 10 m;
- 35...110 kV pingega liinide korral 25 m.

piki maakaabelliine - maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;

alajaamade ja jaotusseadmete ümber - maa-ala 2 m kaugusel piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Liinikoridoris võib tegeleda põllundusega. Aedades ei tohi viljapuude kõrgus ületada 4 m. Kokkuleppel liini valdajaga võib kasvatada istikuid, jõulukuuski ja energeetilist võsa.

Rajatavad ehitised ja tööd kaitsetsoonides on lubatud liini valdaja loal. Teisele isikule kuuluval kinnisasjal asuvad liinirajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Elektrivõrgu kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektrivõrgu ehitisteni, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektrivõrgu ehitiste saastamist ja korrosiooni, korraldada üle 1000 V pingega elektrivõrgu õhuliinide kaitsevööndis massiüritusi.

Elektrivõrgu kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud ehitada, rekonstrueerida või lammutada hooneid ja rajatisi, teha, mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ja langetada puid ja põõsaid.

Elektrivõrgu õhuliinide kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maa-

pinnast koos veosega või ilma on üle 4,5 m; üle 1000 V pingega elektrivõrgu õhuliinide kaitsevööndis rajada karjaaedu, traattarasid ja loomade joogikohti. Maakaabelliinide kaitsevööndis on ilma võrgu-ettevõtja loata keelatud töötada löökmehhanismidega, planeerida pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m, küntaval maal sügavamal kui 0,45 m ning ladustada ja teisaldada raskusi.

4.8 Kanalisatsiooni survetrass

Alus: SNiP 2.07.01-89.

Ehituskeeluala mõlemale poole trassi telge 5 m.

4.9 Veejuhtmed

Alus: SniP 2.07.01-89;

Asjaõigusseadus (RT I 1999, 44, 509; 2001, 34, 185).

Kinnisasja omanikul on õigus ehitada veejuhe läbi võõra kinnistu seadusega lubatud otstarbeks. Veejuhtimis-servituut annab õiguse juhtida vett oma kinnisasjale või kinnisasjalt ära. Ehituskeeluala mõlemale poole torutrassi telge on 5 m.

4.10 Sideliinid

Alus: AS Eesti Telefon - ettepanekud *Nõuded elektrivõrkude kaitse kohta*;

Asjaõigusseadus (RT I 1999, 44, 509; 2001, 34, 185).

Elektrisidevõrkude kaitsevöönd hõlmab 2 m laiust maariba kummalgi pool kaabelliini (kaabli projektsioon maapinnal), 3 m laiuse maa-ala ümber kaabelliini võimenduspunkti või selle mulde piiri ning 5 m laiuse maariba kummalgi pool õhuliini äärmiste juhtmete projektsioonist maapinnal. Elektriside võrkude kaitsevööndis teostatavate tööde korra ja tehnilised nõuded kehtestab elektrisidevõrkude valdaja töö teostajale (projekteerijale) kirjalikult väljastatud tehniliste tingimuste või kooskõlastusega.

4.11 Servituudid

Alus: *Asjaõigusseadus* (RT I 1999, 44, 509; 2001, 34, 185).

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja -rajatise (tehnorajatise), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehn-

rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehno rajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Liiniservituut ja veejuhtimisservituut on reaalservituudid, mis koormavad teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama.

Reaalservituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega, kinnistaja kasuks reaalservituuti seada või sellega kinnisasja koormata võib ainult omanik. Ettepanekut servituudi seadmiseks saab teha detailplaneeringuga. Hoonestusõiguse ja kasutusvaldusega koormatud kinnisasja võib koormata ainult hoonestaja või kasutusvaldaja nõusolekul.

Reaalservituut annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav. Valitseva kinnisasja omanikul on õigus servituudi kasutamiseks vajalike ehitus- ja korratustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.

Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, elektri-, side- ja muid liine.

Veejuhtimisservituut annab õiguse:

- juhtida oma kinnisasjale vett allikast või muust võõrast veekogust või läbi võõra kinnisasja (vee juurdejuhtimise servituut);
- juhtida oma kinnisasjalt vett võõrale kinnisasjale või läbi võõra kinnisasja (vee ärajuhtimise servituut).

Kui veejuhtimise viis ei ole määratud, eeldatakse vee juhtimist torustikus.

4.12 Tuleohutusnõuded

Alus: *Tuleohutuse üldnõuded* (Siseministri 8.09.2000. a määrus nr 55 avaldatud RTL 2000, 99, 1559);
Keskkonna ministri 15. juuni 1998. a määrusega nr 46, *Metsa ja muu taimeistikuga kaetud alade tuleohutusnõuded* (RTL 1998, 216/217, 854).

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja ladustatud materjalile ning tuletõrje-veevõtukohtadele hoitakse vaba ning aasta-

ringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Objekti territoorium tuleb hoida alaliselt puhas põlevmaterjali jäätmetest. Põlevmaterjali jäätmeid kogutakse ja hoitakse selleks määratud kohas või taaras. Jäätmete hoiukoht peab paiknema põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitisest või mis tahes tulepüsivusega ehitise välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 2 m kaugusel.

Territooriumil ei tohi:

- ladustada ehitiste vahelisse tuleohutuskuja alasse mis tahes põlevmaterjali, põlevpakendis seadet või -taarat ning parkida mootorsõidukit või muud tehnikat;
- rajada ehitist ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektiga;
- sõita sädemepüüdjate mootorsõidukiga põlevvedeliku või -gaasi või muu kergestisüttiva materjali kasutamise- ja hoiukohta või -ruumi;
- teostada tule- ja plahvatusohtlikku protsessi väljaspool selleks otstarbeks seadistatud kohta;
- remontida põlevvedeliku või -gaasiga täidetud torustikku või seadet;
- ladustada põlevmaterjali vahetult isoleerimata juhtmetega elektriõhuliini alla või lähemale kui 2 m objekti territooriumi välispiirist;
- valada põlevvedelikku ja oksüdeerijat maha või kanalisatsioonivõrku;
- tankida mootorsõidukit vahetult selle hoiukohas;
- üldjuhul põletada kulu.

Tulemüürist või muust tuletõkketarindist mis tahes kommunikatsiooni läbiviigukoht täidetakse kogu tarindi paksuses mittepõleva materjaliga, mis ei vähenda tarindi tulepüsivusaega. Kelder ja pööning hoitakse korras ja puhas põlevmaterjali jäätmetest, nende ukseid lukustatakse ning aknad klaasitakse ja suletakse. Ehitises on keelatud muuta ehitise või ruumi kasutusotstarvet, seda rekonstrueerida, ümber planeerida, kapitaalselt remontida või tehniliselt ümber seadistada ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektiga.

Kütust tuleb hoida selleks ettenähtud ruumis või väljaspool ehitist vähemalt 4 m kaugusel asuval platsil.

Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Täpsed tuleohutuskujad määratakse ehitusprojektiga.

Tuleohtlik aeg algab kevadel pärast lume sulamist ning lõpeb sügisel vihmaste ilmade saabumisel. Sel ajal on kulu põletamine üldjuhul

ringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Objekti territoorium tuleb hoida alaliselt puhas põlevmaterjali jäätmetest. Põlevmaterjali jäätmeid kogutakse ja hoitakse selleks määratud kohas või taaras. Jäätmete hoiukoht peab paiknema põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitisest või mis tahes tulepüsivusega ehitise välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 2 m kaugusel.

Territooriumil ei tohi:

- ladustada ehitiste vahelisse tuleohutuskuja alasse mis tahes põlevmaterjali, põlevpakendis seadet või -taarat ning parkida mootorsõidukit või muud tehnikat;
- rajada ehitist ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektiga;
- sõita sädemepüüdjate mootorsõidukiga põlevvedeliku või -gaasi või muu kergestisüttiva materjali kasutamise- ja hoiukohta või -ruumi;
- teostada tule- ja plahvatusohtlikku protsessi väljaspool selleks otstarbeks seadistatud kohta;
- remontida põlevvedeliku või -gaasiga täidetud torustikku või seadet;
- ladustada põlevmaterjali vahetult isoleerimata juhtmetega elektriõhuliini alla või lähemale kui 2 m objekti territooriumi välispiirist;
- valada põlevvedelikku ja oksüdeerijat maha või kanalisatsioonivõrku;
- tankida mootorsõidukit vahetult selle hoiukohas;
- üldjuhul põletada kulu.

Tulemüürist või muust tuletõkketarindist mis tahes kommunikatsiooni läbiviigukoht täidetakse kogu tarindi paksuses mittepõleva materjaliga, mis ei vähenda tarindi tulepüsivusaega. Kelder ja põõning hoitakse korras ja puhas põlevmaterjali jäätmetest, nende ukseid lukustatakse ning aknad klaasitakse ja suletakse. Ehitises on keelatud muuta ehitise või ruumi kasutusotstarvet, seda rekonstrueerida, ümber planeerida, kapitaalselt remontida või tehniliselt ümber seadistada ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektiga.

Kütust tuleb hoida selleks ettenähtud ruumis või väljaspool ehitist vähemalt 4 m kaugusel asuval platsil.

Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Täpsed tuleohutuskujad määratakse ehitusprojektiga.

Tuleohtlik aeg algab kevadel pärast lume sulamist ning lõpeb sügisel vihmaste ilmade saabumisel. Sel ajal on kulu põletamine üldjuhul

keelatud, samuti risu põletamine (välja arvatud selleks kohandatud kohas vihmasel ajal maaomaniku või –valdaja loal).

Täpsed tuleohutuskujad määratakse ehitusprojektiga.

5 STRATEEGILISTE KESKKONNAMÕJUDE HINDAMINE

Käesolev detailplaneering määrab Rae vallas, Jüris asuva veetorni tootmispiirkonna maakasutamise ja hoonestamise tingimused. Planeeringu lahendust on kirjeldatud peatükkides 2 ja 3 ning kehtivaid seaduslikke piiranguid peatükis 4.

Kuna alates 01.01.2001. a peab vastavalt *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanõuditeerimise seadusele* (RT I 200, 54, 348) olema planeeringu alusel kavandatava tegevuse keskkonnamõju hinnatud planeeringu koostamise käigus, siis antakse siinkohal ülevaade uute ehitiste rajamisest tulenevatest strateegilistest keskkonnamõjudest¹.

4. novembril 1997. a väljastati Rae Vallavolikogu poolt Jüri veetorni tootmispiirkonna algatamisotsus, mille alusel koostati lähteülesanne (vt lisad), mis nägi ette planeeringu alale tootmisotstarbeliste kinnistute, helikopteriplatsi ja hobuste treeningväljakute rajamise. Planeeringu esialgne versiant valmis 15. juuniks 1999. a ja see avalikustati. Seoses valla plaanide muutumisega ning avalikule väljapanekule esiatud märkusega, milles oldi vastu helikopteri maandumisplatsi rajamisele otsustati planeeringu menetlemine ajutiselt peatada. Planeeringu koostamise juurde naaseti uuesti mais 2001. a.

Uues planeeringu lahenduses jäeti ära helikopteri maandumisplats, ning muudeti kruntide kuju ja sihtotstareid vastavalt 14 mail 2001. a läbi viidud avalikul arutelul saavutatud kokkulepetele.

5.1 Täiendavast ehitustegevusest tekkivad keskkonnamõjud.

Planeering näeb ette kuni 10 uue tootmishoone rajamist ja kuni 9 uue ärihoone rajamist Veetorni tootmispiirkonda. Lisaks on alale ettenähtud sotsiaalmaa, kuhu on kavas rajada sportimise ja vabajaveetmisega seonduvaid hooneid (kuni 3 hoonet). Planeeringu alale jääv kaitsealune Lehmja Tammik (Tammikus asuvad muistsete põldude jäänused I-II aastatuhandest) säilitatakse muutumatu kujul. Samuti on tagatud piirkonda jääva kivikalme (I aastatuhande II poolest e.m.a.) läheduse säilimeine hoonete vabana (naaberkruntideks on maatulunusmaa ja üldmaa sihtotstarbega krunid ning 15% ulatuses kuni kahe hoonega hoonestatav ärimaa).

Tootmis- ja ärhooned moodustavad planeeringualal kompaktse ala, mis rajatakse olemasoleva valdavalt põllumajandusliku suunitlusega tootmisala asemele. Seoses põllumajandusliku tootmise kadumisega muutub ala hoonestuse struktuur. Tootmis- ja ärimaa hoonestuse on lubatud rajada kahe kuni kolme kordsena, mis ei muuda oluliselt ala üldilmet. Seoses tootmise eripäea muutumisega suureneb alal eelkõige sõiduautode liiklus. Selle suurenemist soosib ka ala põhjakülge

¹ Selleks annab aluse *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanõuditeerimise seaduse* § 22.

kavandatav sotsiaalmaa, kus Rae vald kavandab hakata viima spordi ja vaba-aja veetmisega sonduvaid üritusi.

Lahendamaks liiklusprobleeme on alal ettenähtud kvartali sisene ringtee ning parka kohti väljapool krunte kokku 74 autole ja 4 bussile. Lisaks on jäetud parkalte rajamise jaoks sotsiaal ja tootmismaa vahele krunt, mille üldpindala on 8643 m² (hetel on sellest parkla vaid ca ¼ maa-alal). Tootmis- ja äriotstarbelistel kruntidel on ettenähtud krundisisene parkimine. Seega on parkimiskohtade arva alal piisav.

Enamus alal liikuma hakkavaid veoautosid on kaubaautod, mis olulisi takistusi liikluse sujuvusele ei põhjusta. Veoautode arv on võrreldav enne liikunud traktorite, veokite ja muude liikurmehanismide arvuga.

Tootmisalale rajatavate tootmiskruntide vahetus läheduses puduvad elamud, mistõttu liiklusest või tootmisest tekkiv müra ei ole probleemiks. Krundil tekkivast mürast suuremat müra põhjustab krundiga külgnev Tallinna ringtee (nr 11).

Keskkonnamõtjude hindamise koostamise ajal puudus täpne info planeeringualale kavandatava tootmise eripärade kohta. Seoses sellega tuleb kavandatavate tootmishoonete eripära selgumise järel koostada keskkonnamemorandumid, mis võimaldaksid otsustada võimaliku täiendava keskkonnamõtju hindamise vajaduse üle.

5.2 Võrdlus esilgse planeringulahendusega.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et planeeringulahendus senisel kujul on parem kui esialgne alternatiiv sest:

- kaob ära täiendava müraallika teke helikopteri maandumis platsi näol;
- suuremate ehitusvõimaluste puhul tootmis-, äri- ja sotsialmaale ja suureneb loodavate töökohtade arv;
- seni alal mitte töötanud inimeste jaoks suletud tootmisala moderniseeritakse ning tekkivad head vabaaja veetmise võimalused (olemasolev tall, valla poolt kavandatav võimalik staadion krundile 18).

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et planeeringulahendus senisel kujul on negatiivsem kui esialgne alternatiiv sest:

- sotsiaalmaa rajamisega maatulundusmaa sihtotstarbega krundi asemele suureneb ala liikluskooormus ja väheneb haljasalade osakaal;
- väheneb ala hobusekoplite jaoks.

Nii esialgne kui pragune alternatiiv tagasid kaitsealsute alade säilimise ning olemasoleva haljastuse maksimaalse säilitamine hoonete

ekspluateerimisel. Samuti oli mõlamas lahenduses tagatud jalakäijatele asfaltteede ja pinnasteede rajamine, parandamaks liikumisvõimlusi piki Aruküla teed liikujatele ning ratsabaasi külastajatele.

Võrreldes ala stiihilise arengu jätkumisega (0-alternatiiv) paraneb hoonestamisel kõikide kruntide üldilme. Hetkel on paljud krundid mahajäetud ilma (näiteks krunt 7 ja 12) ning neil on mitemedi lagunenud hooneid. Uute hoonete rajamisel lagunema hakanud hooned (kuulusid varem Jüri sovhoosile) kas renoveeritakse või lammutatakse, kusjuures olulist ala haljastuse vähenemist ei toimu, sest enamuse tootmispiirkonnast on juba praegu asfaltkatte all või looduslik rohumaa. Lisaks tagatakse planeeringu lahendusega liiklejatele ohutub liikumine veetorni tootmispiirkonna siseselt kui ka sellega külgneval Aruküla teel. Seega hetkel teada olevatel andmetel olulisi strateegilisi keskkonnamõjusid ala täiendaval hoonestamisel ei teki. Suurimaks negatiivseks mõjuks on liikluse suurenemine planeeringulalal.

5.3 Leevendavad meetmed

Sotsiaalmaal kavandatavate ürituste läbiviimise korral võib tekkida liikluse tihenemine ja ummikute tekkimise oht, mille leevendamiseks on planeeritud ühendusteed nr 1 ja nr 3. Liikluskooormust leevendava meetmena on soovitatav ürituste korraldamine sotsiaalmaal (krunt 18) hommikuse ja õhtuse tööle tuleku ja mineku aja välisel ajal. Näiteks võikid üritused alata hommikuti mitte enne kella 10.00 ja õhtul mitte enne 18.00.

Parklatest kogunevad sajuveed on soovitatav juhtida läbi õlipüünise (vt ptk 3.4). Vastava lahenduse tuleks välja töötada parklatele sadevete kanalisatsiooni projekteerimisel.

Kavandatavate tootmishoonete eripära (tootmistehnoloogia ja hoone suuruse) selgumise järel tuleb koostada keskkonnamemorandumid, mis võimaldaksid otsustada võimaliku täiendava keskkonnamõju hindamise vajaduse üle paraleellselt projekteerimisega.