



RAE VALD HARJUMAA
**JÜRI ALEVIKU ARUKÜLA TEE 25, 25A JA 25B KINNISTUTE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

HUVITATUD ISIK: Rae Vallavalitsus

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

TÖÖ nr. DP1502

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1. Teade Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kehtestamisest Rae Sõnumid juuni 2017.
2. Teade Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kehtestamisest Harju Elu 26. mai 2017.
3. Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest informeerimine 26.05.2017 nr 6-1/4370, 6-1/4371, 6-1/4372.
4. Teade avalikes teadaannetes 26.05.2017 „Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine“.
5. Rae Vallavalitus 23. mai 2017 korraldus nr 671 „Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine“.
6. Teade Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitamine Rae Sõnumid detsember 2016.
7. Teade Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitamine Harju Elu 02. detsember 2016.
8. Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimine 22.11.2016 nr 6-1/8870, 6-1/8871, 6-1/8872.
9. Rae Vallavalitsuse 15. november 2016 korraldus nr 1652 Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine.
10. Teade Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamisest Rae Sõnumid detsember 2015.
11. Teade Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamisest Harju Elu 04. detsember 2015.
12. Teade Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamisest Harju Elu 27. november 2015.
13. Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamisest informeerimine 26.11.2015 nr 6-1/10085, 6-1/10005, 6-1/9976.
14. Teade avalikes teadaannetes 23.11.2015 „Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.
15. Rae Vallavalitus 17. november 2015 korraldus nr 1723 „Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.
16. Rae Vallavalitus 17. november 2015 korraldus nr 1722 Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.

B. LISAD

1. Muinsuskaitse eritingimused Harjumaal Rae vallas Jüri alevikus asuva Aruküla tee 25, 25a ja 25b detailplaneeringule (koostanud Muinsuskaitseamet Armin Rudi).
2. AS Elveso ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr VK-TT 001, 06.01.2015.
3. Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 25666632, 11.12.2015.
4. Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 236405, 01.12.2015
5. OÜ Hendrikson & Ko poolt koostatud (töö nr 2520/16) Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu mürahinnang.

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	8
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	8
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	10
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	10
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS	10
3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	10
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	10
3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	10
3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	10
3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD	10
4. PLANEERINGUETTEPANEK.....	11
4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	11
4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED	11
4.3 PIIRDED	11
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	12
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	12
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	13
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED	13
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	13
4.9 ARHEOLOOGIAMÄLESTIS.....	13
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	14
5.1 VEEVARUSTUS.....	14
5.2 TULETÕRJEVARUSTUS	14
5.3 REOVEEKANALISATSIOON.....	14
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE	15
5.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	15
5.6 SOOJAVARUSTUS	15
5.7 SIDEVARUSTUS	15
5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED	15
6. KESKKONNATINGIMUSED	16
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	17
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	17
E. JOONISED.....	20

D. KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

E. JOONISED

1. Situatsiooniskeem		AS-01
2. Kontaktvööndi analüüs	M 1:5000	AS-02
3. Tugiplaan	M 1:1000	AS-03
4. Põhijoonis	M 1:1000	AS-04
5. Tehnovõrkude joonis	M 1:1500	AS-05

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 17. november 2015 korraldus nr 1723 „Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus;
- Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (2012);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud Geoport OÜ (18.09.2015) töö nr 15288;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud Geoport OÜ (08.03.2016) töö nr 16055;
- Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti Standard EVS 894:2008+A1: 2010 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- Nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrus nr 68 „Energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.
- Vabariigi Valitus 02.07.2002 määrus nr 213 „Surveseadme kaitsevööndi ulatus“.
- Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“.

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

Käsitletava detailplaneeringuala kontaktvöönd on olemasolevate elamu-, äri- ja ühiskondlike ehitiste maadega.

Planeeritavast alast põhja suunas jäävad olemasolevad elamumaad ning ida, lõuna ja lääne suunas olemasolevad äri -, elamu ja ühiskondlike ehitiste maad.

Lähiminevikus on kontaktalale kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Aruküla tee 33 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 660); kehtestatud 20.12.2011
- Aruküla tee 29 kinnistu detailplaneering (DP 342); kehtestatud 06.06.2006
- Ehituse 26 maaüksuse detailplaneering (DP 528); kehtestatud 28.09.2007
- Aruküla tee 27 kinnistu detailplaneering (DP 263); kehtestatud 26.07.2013
- Ellamäe pereelamute grupi detailplaneering (DP 37); kehtestatud 27.06.2000

- Laste tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 791); kehtestatud 04.02.2014
- Võsa tänava lasteaia ja lähiala detailplaneering (DP 703); kehtestatud 14.08.2012
- Võsa tn 15 kinnistu detailplaneering (DP 104); kehtestatud 10.06.2003
- Võsa 13 kinnistu detailplaneering (DP 36); kehtestatud 30.05.2000
- Suve 9 kinnistu detailplaneering (DP 180); kehtestatud 20.12.2005
- Väljaku elamukvartali detailplaneering (DP 127); kehtestatud 09.03.2004
- Väljataga kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 728); kehtestatud 30.06.2015
- Andrekse kinnistu maatüki I detailplaneering (DP 69); kehtestatud 17.08.2004
- Aruküla tee 30a kinnistu detailplaneering (DP 54); kehtestatud 28.08.2001
- Arukülatee 32b ja 32c kinnistute detailplaneering (DP 136); kehtestatud 18.05.2004
- Aruküla tee 28 pereelamute grupi detailplaneering (DP 61); kehtestatud 08.01.2002
- Tuule põik 1 ja 1a kinnistute ning lähiala detailplaneering (DP 771); kehtestatud 12.05.2015
- Aruküla tee põik 2 kinnistu detailplaneering (DP 443); kehtestatud 13.11.2007
- Aruküla tee 32 pereelamute grupi detailplaneering (DP 19); kehtestatud 27.01.1998
- Aruküla tee põik 8, Karu kinnistute detailplaneering (DP 151); kehtestatud 25.01.2005
- Sarapiku I ja Tuule tn 7 kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP 429); kehtestatud 26.08.2014
- Jüri Veetorni tootmispiirkonna detailplaneering (DP 56); kehtestatud 04.12.2001
- Terikualuse kinnistu detailplaneering (DP 330); kehtestatud 21.08.2007
- Tammiku tee 2 kinnistu detailplaneering (DP 85); kehtestatud 08.10.2002

Lähiminevikus on kontaktalale vastuvõetud järgmised detailplaneeringud:

- Ehitise tn 7 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 251); vastuvõetud 06.02.2007

Lähiminevikus on kontaktalale algatatud järgmised detailplaneeringud:

- Ussivälja kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 255); algatatud 21.02.2006
- Tuule tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 679); algatatud 22.02.2011

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on liita kinnistud ning muuta nende senine maakastutuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa sihtotstarbeks Jüri Tervisekeskuse rajamise eesmärgil. Planeeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud ja varustamine tehnovõrkudega.

Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarbeks ette nähtud perspektiivne ärimaa.



Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering on koostatud ligikaudu 1,6 ha suurusele alale. Planeeritav ala asub Jüri aleviku tsentris Aruküla tee ääres ning hõlmab Aruküla tee 25, 25a, 25b ja Laste tn 1a kinnistuid (Laste tn 1a kinnistu liideti detailplaneeringu koosseisu peale planeeringu algatamist, kui alustati detailplaneeringu eskiisjoonise koostamisega).

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

- Aruküla tee 25 elamumaa sihtotstarbega kinnistu (katastritunnus 65301:003:0219) kuulub Rae vallale.
- Aruküla tee 25a ühiskondlike ehitistemaa sihtotstarbega kinnistu (katastritunnus 65301:003:1106) kuulub Rae vallale.
- Aruküla tee 25b üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu (katastritunnus 65301:003:1113) kuulub Rae vallale.
- Laste tn 1a kinnistul, kus asub kergliiklustee, mis ühendab Laste tn 3 kinnistul, Laste ja Rebase tänavatel asuvaid kergliiklusteid.

Aruküla tee 25 ja 25a kinnistud on hoonestatud.

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeritavast alast põhja suunas jäävad olemasolevad elamumaad ning ida, lõuna ja lääne suunas olemasolevad äri -, elamu ja ühiskondlike ehitiste maad.

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritav ala asub Aruküla tee ääres, Laste ja Rebase tänavate vahelisel alal. Juurdepääs autoliiklusele Rebase tänavalt.

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Aruküla tee 25 ja 25a kinnistud on tehnovõrkudega varustatud. Aruküla tee 25b ja Laste tn 1a kinnistuid läbivad mitmed olemasolevad tehnovõrgud.

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane (kaldega edelast kirdesse). Kinnistud on kaetud haljastusega, kõrghaljastus paikneb suurema grupina Aruküla tee 25b ja Laste tn 1a kinnistute lääneosas ning üksikpuudena Aruküla tee 25 ja 25a kinnistutel.

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Tehnovõrgud koos kaitsevöönditega;
- Kinnismälestise nr 18739 kaitsevöönd (asulakoht, arheoloogiamälestis);
- Kõrvalmaantee nr 11303 Aruküla tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja teljest.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on liita kinnistud (pos 1) ning muuta nende senine maakasutuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa sihtotstarbeks ning rajada antud piirkonda teenindav tervisekeskuse hoone. Pos 2 ja 3 kinnistud on planeeritud jätkuvalt sotsiaalmaa kasutamise sihtotstarbega.

Planeeritavale krundile on seatud järgmine ehitusõigus.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	Sotsiaalmaa, ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	2500m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	15m

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	Sotsiaalmaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve	Sotsiaalmaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneering on koostatud Jüri tervisekeskuse rajamiseks, kuhu perspektiivselt nähakse ette perearsti, ämmaemanda, füsioterapeudi kabinetid ning ruumid hambaravi, iluteenuste, apteegi, kiirabipunkti ja sotsiaalteenuste osutamiseks. Perspektiivis on kinnistule nähtud ette ka uue Rae Vallavalitsuse hoone rajamine või muu avaliku funktsiooniga hoone.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldas Rae Vallavalitsus 2017 kevadel arhitektuurivõistluse. Eskiiskavandis lahendati välialad, tervisekeskuse hoone ja perspektiivsed vallamaja ning avaliku funktsiooniga hoone (Laste tn 1 kinnistule, mis ei kuulu käesoleva detailplaneeringu koosseisu).

4.3 PIIRDED

Piirdeid ei rajata. Vajadusel rajatakse majandushoovi, prügimaja vmt piiramiseks. Piirete laad lahendatakse koos hoone projektiga.

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritav ala külgneb riigiteega 11303 Jüri – Aruküla km 1,12-1,30. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul.

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgi.

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Rebase tänavalt.

Planeeritaval alal on parkimine lahendatud parkimisplatsidega. Parkimiskohti Aruküla tee 25a kinnistul kokku 60. Parkimine on korraldatud ka Laste tn 3 parkla kinnistul, mis on rajatud avalikuks kasutamiseks (ristkasutamise põhimõte). Parkimisnormatiiv korruselamute alal: asutused (1/60) ja perearstikeskus (1/90).

Detailplaneeringu joonistel on näidatud Jüri-Aruküla tee nr 11303 kaitse vöönd 30 meetrit sõidutee katte servast.

Planeeritava alaga külgneva riigitee 11303 aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2014. aasta seisuga 7482 autot / ööp. Arendustegevusest tulenevad kaasnähud (sealhulgas liikluskoormuse tõus) ei tohi ohustada ega halvendada liiklust riigimaanteel. Perspektiivne liiklussageduse kasv ei erine oluliselt olemasolevast.

Lähtudes maantee projekteerimise normidest on joonisele kantud vähimad peateele avanevad nähtavuskaugused ristmikul, mis on projektkiiruse 60 km/h juures 130 m (lähtetase rahuldav). Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust (vt Põhijoonis AS-04).

Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vajadusel tuleb võtta projekteerimisel tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitatud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Planeeritaval alal renoveeritakse ja korrastatakse nii olemasolevaid kergliiklusteid kui rajatakse ka uusi (min laius 2.2 meetrit). Põhimõte on ühendada olemasolevad ja põhilisemad liikumisteed.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee- ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise korral annab nõuded tee-ehitusprojektile Maanteeamet.

4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeerida kõrghaljastust gruppidega keskväljaku ja olemasoleva kergliiklustee vahelisele rohealale (vt Põhijoonis AE-04).

Haljastuse planeerimisel arvestada tehnovõrkudega.

Jäätmete käitlemisel juhendatakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumise koht on valitud

selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs (vt Põhijoonis AS-04). Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

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

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

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal keskmine radoonisaldusega pinnas (30 – 50 kBq/m). Veendumaks hoone radoonihutu keskkonna loomises, tuleb enne hoone projekteerimist teostada radooniuuring. Vajadusel arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine“.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

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

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6-le ”Tuletõrjeveree varustus” (EVS 812-6:2012/A1:2013).

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

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

4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

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

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

4.9 ARHEOLOOGIAMÄLESTIS

Detailplaneeringu alale ulatub arheoloogiamälestise (asulakoht reg nr 18739) kaitsevöönd.

Kui kaevetööd toimuvad seni ehitustegevusest puutumata pinnasel, on loa saamise eelduseks arheoloogilise uurimise (arheoloogiline jälgimine, vajadusel kaevamine) tagamine, st väikesemahuliste tööde luba väljastatakse pärast arheoloogilise uuringu loa väljastamist. Arheoloogilised uuringud toimuvad töö tellija kulul (MuKS § 35 lg 7, § 40 lg 5)

Enne tööde algust peab omanik või omaniku volitusel töö teostaja taotlema Muinsuskaitseametilt mälestisel kaevetööde teostamiseks väikesemahuliste tööde loa (MuKS § 24; <http://muinas.ee/sinule/vormid> - Luba kinnismälestisel, selle kaitsevööndis ja muinsuskaitsealal väikesemahulisteks töödeks).

Arvestades piirkonna arheoloogiapärandi rohkust tuleb arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka väljaspool mälestist ja selle kaitsevööndit. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 443) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Muinsuskaitseameti Armin Rudi poolt on koostatud muinsuskaitse eritingimused (vt LISA).

Enne ehitustööde algust tuleb omanikul taotleda Muinsuskaitseametist väikesemahuliste tööde luba. Luba väljastatakse pärast arheoloogilise uuringu loa väljastamist arheoloogile.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus ei planeerita uusi trasse, tehovarustuse lahendus on põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

5.1 VEEVARUSTUS

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 001.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 15.0 m³/d, 300.0m³/kuus. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2.0 bar.

Ala varustatakse ühisveevärgiga alates piirkonnast ÜPV. Piirkonnas ÜPV asuv 1 olemasolev veevarustuse maakraan likvideerida.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024.

Rekonstrueerida olemasolevad kinnistusesised torustikud.

Tehovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.2 TULETÖRJEVARUSTUS

Planeeringualale on tagatud tulekustutusvesi olemasoleva maa-aluse tuletõrje hüdrandi baasil (vt Tehnovõrkude joonis AS-05), mis asub Rebase tänava kinnistul Ellemäe tn 2 kinnistu nurgas.

ELVESO AS tagab tuletõrjehüdrandist väliskustutuseks vett koguses kuni 10l/s.

Tehovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

Suurema kustutusvee vajadusel projekteerida kinnistule maa-alused tuletõrje veemahutid. Perspektiivsete mahutite asukoht on märgitud tehnovõrkude joonisel AS-05.

5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Reoveekanaliseerimise osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 001. AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale reovett koguses kuni 15.0 m³/d (300,0 m³/kuus).

Planeeritava ala varustamine ühiskanalisatsiooniga piirkonnast ÜPK.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024.

Rekonstrueerida olemasolevad kinnistusesed torustikud.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Sademevesi kogutakse hoone vundamendi ümbert, katusepinnalt ning asfaltplatsidelt drenaažitorustiku abil kokku ning juhitakse olemasolevasse sademevee kanalisatsioonitrassi. Kõvakattega pindadelt ja platsidelt juhitakse vesi pinnasesse. Sajuvett ei juhita riigimaantee teemaale. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

Eeldatav ärajuhtimist vajava sademevee hulk kinnistult:

Pos	Pind	Vooluhulk
1	Katus	Q=6.25 l/s
	Kivisillutis	Q=15.56 l/s
	Asfalt	Q=7.78 l/s
	Muru	Q=5.28 l/s
		Q=34.87 l/s
2	Kivisillutis	Q=22.79 l/s
	Muru	Q=5.05 l/s
		Q=27.84 l/s
3	Kivisillutis	Q=3.89 l/s
	Muru	Q=5.56 l/s
		Q=9.45 l/s

5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 236405 01.12.2015.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine toimub liitumiskilbist peakaitsmega 3x125A. Planeeringus on näidatud perspektiivne võimalik jaotus-liitumiskilbi asukoht olemasolevate 0.4 kV elektrikaablite toitel (vt Tehnovõrkude joonis AE-05). Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Toitealajaam JÜRI 110/10.

Kui muudetakse pinnakatteid ol.ol kaablite trassil, tuleb tööprojektis ette näha kaablite kaitsmine või ümbertõstmine. Tagada liitumiskilbile vaba juurdepääs.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.6 SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus olemasolevast trassist.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.7 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osa koostamisel on aluseks Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 25666632.

Projekteerida uued sidekanalisatsiooni sisendis Aruküla tee 25a kinnistul asuva sidekanalisatsiooni trassi kaablikaevudest JRI-067, JRI-068, JRI-069 vt. tehnovõrkude joonis AS-05).

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Vastavalt Ehitusseaduse osa 2 7. peatüki „Hoone energiatõhusus“ peavad ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise

asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate või ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, mis lähtuvad hoone kasutamise otstarbest ja arvestavad tehnilisi näitajaid, olulise energiatarbega tehnosüsteemidele esitatavaid nõudeid või tingimusi taastuvenergia kasutuselevõtuks.

6. KESKKONNATINGIMUSED

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringu ala piirneb riigimaanteeaga on piirkonna peamiseks mürataseme määrajaks liiklusrüü (ka vibratsioon ja õhusaaste).

Planeeritava alal on võimalik mürataseme vähendada müra levikut tõkestades (müra tõkked) või siseruumi müra eest kaitstes. Siseruumide müra vähendamiseks saab kasutada hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liiklusrüü normi piires.

Vastavalt Sotsiaalministeeriumi määrusele 04.03.2002 nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmised“ kuulub planeeritav tegevus (tervisekeskus) III kategooria alade alla.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeritava alal leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon).

Perearstikeskuse projekteerimisel ning tehnoseadmete asukoha valikul arvestada, et keskuse paigaldatavate tehnoseadmete müratase ei ületaks SoM määru nr 42 § 7 p 2 esitatud ekvivalentseid ja maksimaalseid helirõhutasemeid elamute välisterritooriumil. Normtasemete ületuse ennetamiseks tuleks tehnoseadmete asukoht valida elamutest võimalikult eemale ning vältida seadmete paigaldamist keskuse elamute poolsele küljele.

Kõik leevendusmeetmete kulud kannab arendaja.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse täiendav kavandatava haljastuse projekteerimine.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Rae valla territooriumil reguleerib puude raiumist Rae Vallavalitsuse 22.02.2011.aastal kehtestatud määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.
- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009.a.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 19.03.2013. a kehtestatud määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr. 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

Keskkonnalaubade taotlemise vajadus:

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

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

Soojavarustus lahendatakse keskkütte trassivarustuse baasil.

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

Võttes arvesse piirkonna arheoloogiapärandi rohkust tuleb pinnasetöödel arvestada kultuuriväärtuslike leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§§ 30-33, 443) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

OÜ Hendrikson & Ko (töö nr 2520) poolt on Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute kohta koostatud mürahinnang lähtudes olemasolevast olukorrast ning hinnates perspektiivset võimalikku mürafooni tõusu (vt Lisa).

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

Vastavalt Planeerimisseaduse §126 lg 1 p 15 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“ on üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

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

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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

Märkus:

1. Liikluslahendusega seotud rajatiste väljaehitamine on arendaja kohustus.

D. KOOSKÖLASTUSTE JA ARVAMUSE AVALDAMISE KOONDNIMEKIRI

Aruküla tee 25, 25a, 25b kinnistute ja lähiala detailplaneering

jrk. nr.	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastus	Originaal kooskõlastuse asukoht	Märkused
1.	AS ELVESO (ühisveevärk ja kanalisatsioon)	18.03.2016, 079/VK	Kooskõlastatud Toomas Teesalu	Kaust nr 1 Tehnovõrkude joonis kooskõlastusleht Rae VV arhiiv	Tingimustega
2.	Elektrilevi OÜ (elektrivarustus)	5289047703, 15.03.2016	Kooskõlastatud Priit Mägi	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
3.	AS ELVESO (soojavarustus)	18.03.2016, SO-KK-07/16	Kooskõlastatud Ain Saagim	Kaust nr 1 Tehnovõrkude joonis kooskõlastusleht Rae VV arhiiv	
4.	Telia Eesti AS (Eesti Telekom AS)	26132613, 16.03.2016	Kooskõlastatud Arvo Sepp	Kaust nr 1 Digi Doc digiallkirja kinnistuleht Rae VV arhiiv	
5.	Maa-amet	6.2-3/1352, 03.02.2016	Kooskõlastatud Anne Toom peadirektori asetäitja	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	Tingimustega
6.	Maanteeamet	15-2/16-00032/042, 28.01.2016	Kooskõlastatud Marten Leiten Planeeringu menetlemise talituse juhataja	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
7.	Terviseamet	19.04.2016, 9.3-1/783-5	Kooskõlastas Natalja Võželevskaia SKB juhataja direktori ülesannetes	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	Tingimustega
8.	Põhja-Eesti Päästkeskus	K-MS/12-digi, 03.02.2015	Kooskõlastatud Martin Seetur Päästemeeti Põhja päästkeskuse Inseneritehnilise büroo juhtivinspektor	Kaust nr 1 Digi Doc digiallkirja kinnistuleht Rae VV arhiiv	
9.	Muinsuskaitseamet	28978, 11.01.2017	Kooskõlastatud Armin Rudi Muinsuskaitseamet Harjumaa vaneminspektor	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
10.	Annely Gross	29.02.2016	Ei avaldanud arvamust	-	
11.	AS MV Kaubad	29.02.2016	Ei avaldanud arvamust	-	
12.	Elis Prangli	29.02.2016	Ei avaldanud arvamust	-	
13.	Esta Tetsmann	29.02.2016	Ei avaldanud arvamust	-	
14.	Helena Kirt	29.02.2016	Avaldas arvamust	-	Ettepanek
15.	Jüri Porn	29.02.2016	Ei avaldanud arvamust	-	
16.	Kaire Tampere	29.02.2016	Ei avaldanud arvamust	-	
17.	Kalle Tetsmann	29.02.2016	Ei avaldanud arvamust	-	
18.	Kalmer Gross	29.02.2016	Ei avaldanud arvamust	-	
19.	Kristel Liivak	29.02.2016	Ei avaldanud arvamust	-	
20.	Laine Porn	29.02.2016	Ei avaldanud	-	

			arvamust		
21.	Mait Palts	29.02.2016	Ei avaldanud arvamust	-	
22.	Piret Erik	29.02.2016	Ei avaldanud arvamust	-	
23.	Taisto Haug	29.02.2016	Ei avaldanud arvamust	-	
24.	Tõnu Heiberg	26.02.2016	Avaldas arvamust	-	Ettepanek

Koostas: Kadri Randoja

E. JOONISED