



RAE VALD HARJUMAA
**JÜRI ALEVIKU TALLI TN 2 JA ARUKÜLA TEE 22 KINNISTUTE NING 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. DP1701

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1. Teade Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kehtestamisest. Rae Sõnumid november 2018.
2. Teade Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kehtestamisest. Harju Elu 26.10.2018.
3. Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kehtestamisest informeerimine 19.10.2018 kiri nr 6-1/8439, 6-1/8440, 6-1/8441, 6-1/8442.
4. Teade detailplaneeringu „Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestamisest. Ametlikud Teadaanded 22.10.2018.
5. Rae Vallavolikogu 16. oktoober 2018 otsus nr 54 „Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine“.
6. Rahandusministeeriumi 06.09.2018 kiri nr 6-1/6326-2 riigihalduse ministri heakskiit detailplaneeringule ning detailplaneeringu tagastamine detailplaneeringu kehtestamise üle otsustamiseks.
7. Rae Vallavalitsuse 15.08.2018 kiri nr 6-1/6326 Rahandusministeeriumile detailplaneeringu järelevalve teostamiseks ning heakskiitmiseks.
8. Teade „Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ Rae Sõnumid august 2018.
9. Teade „Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ Harju Elu 29. juuni 2018.
10. „Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikustamisest informeerimine 20.06.2018 nr 6-1/4761, 6-1/4762, 6-1/4763, 6-1/4764.
11. Rae Vallavolikogu 19. juuni 2018 otsus nr 41 „Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“.
12. Detailplaneeringu kohta arvamuse küsimine ja koostöö ettepaneku tegemine 17.11.2018 kirjaga nr 6-1/10627 ja 6-1/10628, 18.01.2018 kirjaga nr 6-1/455, 6-1/454, 6-1/453, 6-1/2205.
13. Harju Maavalitsuse seisukoht Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu osas 07.11.2017 kirjaga nr 6-7/2914.
14. Rae Vallavalitsuse 20.10.2017 kiri nr 6-1/9799 – detailplaneeringu esitamine Harju maavanemale täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramiseks.
15. Teade „Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ Rae Sõnumid märts 2017.
16. Rae Vallavalitus 04. aprill 2017 korraldus nr 502 „Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“.
17. Teade „Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ Harju Elu 03. märts 2017.
18. Teade keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeKJS) § 35 lõike 6 alusel avalikes teadaannetes 02.03.2017 „Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“.
19. „Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ detailplaneeringu algatamisest informeerimine 28.08.2017 nr 6-1/1750, 6-1/1749, 6-1/1748.
20. Teade avalikes teadaannetes 28.02.2017 „Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“.

21. Rae Vallavolikogu 17. veebruar 2017 otsus nr 187 „Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

B. LISAD

1. Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu mürahinnang. Koostanud Hendrikson&Ko, töö nr 2898/17.
2. Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu rohelise võrgustiku toimivuse hinnang. Koostanud Hendrikson&Ko, töö nr 2899/17.
3. Keskkonnaameti 06.04.2018 korraldus nr 1-3/18/882 puurkaev-pumpla sanitaarkaitseala vähendamine Talli tn 2 kinnistul.
4. Talli tn 5 kinnistu omaniku selgitus avaldus.
5. Aruanne kivikalme piiride kindlaksmääramisest Jüri alevikus (reg nr 18741; Talli tänav 2, Jüri alevik, Rae vald/Jüri kihelkond, Harjumaal) 2017. aastal. Muinsuskaitse eritingimused Talli tänav 2 kinnistule. Koostanud Gurly Vedru.
6. Ristmiku läbilaskvusarvutus 113030 Jüri-Järveküla. Koostanud Teedeprojekt OÜ.
7. AS ELVESO ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr VK-TT 095, 19.05.2017.
8. AS ELVESO tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks SO-TT-002/17, 04.05.2017.
9. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 28301844, 26.04.2017.
10. Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 251507, 02.05.2017.

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	11
3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	11
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	11
3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	11
3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	11
3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD	11
4. PLANEERINGUETTEPANEK.....	11
4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	11
4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED	12
4.3 PIIRDED	12
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	12
4.4.1 DETAILPLANEERINGUST TULENEV MÕJU TEEDEVÕRGULE	14
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	15

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	15
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED	15
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	16
4.9 ARHEOLOOGIAMÄLESTIS.....	16
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	16
5.1 VEEVARUSTUS.....	16
5.2 TULETÕRJEVARUSTUS	17
5.3 REOVEEKANALISATSIOON	17
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE	17
5.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	17
5.6 SOOJAVARUSTUS	18
5.7 SIDEVARUSTUS	18
5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED.....	18
6. KESKKONNATINGIMUSED	19
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	22
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	22
E. JOONISED.....	25

D. KOOSKÕLASTUSTE JA ARVAMUSE AVALDAMISE 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 1:500	AS-05
6. Liikluskorraldus	M 1:500	TL-2
7. Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu muudatuse skeem		AS-06
8. Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon		

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 17. veebruar 2017 otsus nr 187 „Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“. 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 (23.03.2017) töö nr 17051;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud ESTGEO OÜ (15.02.2016) töö nr 16_007
- 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 tuleohutuspõhised nõuded“;
- 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 müra taseme 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 Valitsuse 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

Detailplaneeringuala kontaktvööndi moodustavad olevate elamu-, haljast-, ühiskondlike-, äri- ja tootmise ehitiste maad. Planeeritavad kinnistud moodustavad sujuva ülemineku ärilisest keskkonnast privaatsema elamute kvartali vahel. Kahest küljest haljasmaadega ja kõrghaljastusega (Lehmja tammik) ümbritsetus rikastab oluliselt planeeritavate hoonete üldist keskkonda.

Planeeritavast alast jalakäigu kaugusel asuvad Jüri Gümnaasium, raamatukogu, terviserajad, perspektiivne tervisekeskus, kauplus ning veel mitmed avaliku funktsiooniga hooned. Aruküla tee ääres kulgeb kergliiklustee, mis on ühendatud kogu Jüri alevikku ning Rae valda katva kergteede võrgustikuga. Vahetult planeeringuala kõrval Aruküla teel asuvad bussipeatused, mida teenindavad Tallinna ning naaber omavalitsusi läbivad bussiliinid.

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
- Aaviku tee 28 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 529); kehtestatud 22.01.2008
- 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
- Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneering (DP 902); kehtestatud 23.05.2017
- Suve tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 923); kehtestatud 21.02.2017
- Jüri Veetorni tootmispiirkonna detailplaneering (DP 056); kehtestatud 04.12.2001
- Vikita kinnistu detailplaneering (DP 217); kehtestatud 15.08.2006
- Vikita tee 3 kinnistu katusekalde muutmise detailplaneering (DP 790); kehtestatud 20.03.2014
- Ehituse tn 7 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 251); kehtestatud 06.12.2016
- Suve põik 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 843); kehtestatud 15.09.2015
- Suve tn 11 kinnistu detailplaneering (DP 442); kehtestatud 17.03.2009
- Suve tn 10 kinnistu detailplaneering (DP 083); kehtestatud 08.10.2002
- Suve tn 8a kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 736); kehtestatud 09.07.2013
- Võsa tn 9 kinnistu detailplaneering (DP 298); kehtestatud 27.06.2006
- Võsa tn 7 kinnistu detailplaneering (DP 080); kehtestatud 13.08.2002
- Aaviku tee 22 kinnistu detailplaneering (DP 293); kehtestatud 30.05.2006
- Aaviku tee 12 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 773); kehtestatud 27.01.2015
- Aaviku tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 681); kehtestatud
- **Talli tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 920); kehtestatud 30.05.2017**

Lähiminevikus on kontaktalale vastuvõetud järgmised detailplaneeringud:

- Ehitise tn 7 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 251); vastuvõetud 06.02.2007
- Andrekse tee 3 kinnistu detailplaneering (DP 271); vastuvõetud 31.10.2006

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

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



Detailplaneeringu koostamise eesmärk on rajada Rae valda ning lähivaldu teenindav riigigümnaasium. Planeeringuala valiku puhul oli oluline, et perspektiivne gümnaasiumihoone paikneks võimalikult aleviku südames, et tagada keskusala tegevuste ja teenuste lähedus. Olulise tähtsusega oli ka Jüri Gümnaasiumi lähedus, et vajadusel tagada ruumide, teenuste vmt ristikasutuse võimalus.

Asukoha valiku puhul oli määrava tähtsusega hea ligipääsetavus nii kergliiklejale kui ka autoliiklusele (sh mootorsõidukite sujuv edasilikumise võimalus). Aruküla tee 22 ning Talli tn 2 kinnistute suurus andis võimaluse avara ja haljastatud hooviala ning hoonete kompleksi planeerimiseks, kuhu mahutada nii riigigümnaasium kui ka spordihoone ning parkimisala mootorsõidukitele ja jalgratastele.

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

10

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

- Talli tn 2 üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu (katastritunnus 65301:001:3758) kuulub Rae vallale.
- Aruküla tee 22 tootmismaa sihtotstarbega kinnistu (katastritunnus 65301:001:3372) kuulub Rae vallale.

Aruküla tee 22 kinnistul paikneb ehitisregistri andmetel 137 m² ehitisealuse pinnaga veetöötlusjaam (ehitisregistri kood 120316847).

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeritavast alast põhja ja lõuna suunas jäävad olevad haljasmaad, lääne suunas olevad äri- ja tootmismaad ning läände olevate väikeelamute maad.

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritav ala asub Aruküla tee Talli tänava nurgas. Juurdepääs autoliiklusele Talli tänavalt.

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Kinnistuid läbivad mitmed olemasolevad tehnovõrgud ning nende kaitsevõõndid. Aruküla tee 22 kinnistul paikneb veetöötlusjaam.

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane, Talli tn 2 kinnistu põhja osas künklik (kaldega kagust loodesse). Kinnistud on haljastatud. Kõrgem haljastus asub Talli tn 2 kinnistu põhjapoolses osas, kuid puurinne peaaegu puudub. Domineerib sarapuu, leidub ka leppa ja toomingat.

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Tehnovõrgud koos kaitsevõõnditega;
- Kinnismälestise nr 18741 kaitsevõõnd (kivikalme, arheoloogiamälestis);
- Kõrvalmaantee nr 11303 Aruküla tee kaitsevõõnd 50 m äärmise sõiduraja teljest (Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu järgne).

4. PLANEERINGUETTEPANEK

Detailplaneeringu koosseisus esitatakse ettepanek Rae valla üldplaneeringu järgse juhtotstarbe muutmiseks haljasmaast sotsiaalmaaks. Üldplaneeringu muudatuse ettepanek kajastada tulenevalt PlanS § 142 lõikest 7 sättest üldplaneeringu tekstis ja joonistel.

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistute seniseid sihtotstarbeid ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbeks ning moodustada Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute omavahelist piiri muutes uued kinnistud. Olemasoleval Aruküla tee 22 kinnistul asuv pumbamaja on planeeritud ümber tõsta pos 2 kinnistule (vt joonis AS04 Põhijoonis).

Maanteeameti ettepanekul on riigitee 11303 Jüri-Aruküla tee alune kinnistu (katastritunnus 65301:003:1076) planeeringus jagatud pos 3 ja pos 4 kruntideks.

Planeeritavale krundile on seatud järgmine ehitusõigus.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	Sotsiaalmaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	4000 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	16m

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	Sotsiaalmaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	2500 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	12

Pos 3

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

Pos 4

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

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneering on koostatud Riigigümnaasiumi ja spordihoone ning neid teenindavate hoonete või rajatiste rajamiseks.

4.3 PIIRDED

Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Vajadusel piirata kooli ja spordihoone ala rajades aia hoonestusala ida- ja põhjapoolsele piirile. Piirete laad lahendatakse koos hoone projektiga.

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Teedeprojekt OÜ poolt on koostatud liikluskorraldus joonis nr TL-2 (töö nr T04517), ristmiku läbilaskvusarvutus 113030 Jüri-Järveküla tee (vt lisa) ning detailplaneeringu seletuskirja liikluslahenduse osa.

Planeeritav ala piirneb riigiteega 11303 Jüri – Aruküla. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehs § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt Ehs § 70 lg 3.

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Talli tänavalt (kohalik tee).

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ järgi.

Rajada ringristmiku äärde normidekohasele kaugusele avalikuks kasutuseks jalgratta ja jalgte, mis ühendab kavandatud ülekäigukohad ja jalgte riigigümnaasium poolses küljes ilma katkestuseta. Jalgteed ei tohi rajada riigitee alusele maale, et tagada vajadusel ruum perspektiivse ringristmiku laiendamiseks.

Planeeritaval alal on parkimine lahendatud parkimisplatsidega. Parkimiskohti Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistutel kokku 141. Parkimisnormatiiv on arvutatud vastavalt planeeritud sihtotstarbele lähtuvalt EVS 843:2016 Linnatänavad parkimisnormatiivile väikeelamute alal: gümnaasium ja põhikool (1/120). Jalgrataste parkimisnormatiiv: gümnaasium, põhikool (1/5), kokku 108 kohta. Planeeritud on ka 12-kohaline mootorrataste parkla. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Kõrvalmaanteel nr 11303 Jüri – Aruküla kehtib kiirusepiirang 50 km/h, Talli tänavale on kehtestatud kiirusepiirang 40 km/h.

Lähtudes linnatänav standardile EVS 843:2016 on nõutavad nähtavusalad ringristmikul tagatud-nähtavuskolmnurgad on kajastatud joonisel „Liikluskorraldus“. Nähtavuskaugus ringilt väljuvale haru ülekäigurajale on 33m (kiirusel 25 km/h) ning vähim nähtavuskaugus ristmikule lähenevalt harult ülekäigurajale on 50m (kiirusel 40 km/h). Lähtudes majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ on nõutavad peatumisnähtavused jalgte ületuskohtadel 85m (Tabel 7.10, lähtetase rahuldav). Liikluskorralduse põhimõtetele vastavad nähtavuskolmnurgad hoida puhtad kõrghaljastusest. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust.

Detailplaneeringu joonistel on näidatud Jüri-Aruküla tee nr 11303 kaitsevöönd 50 meetrit (vastavalt üldplaneeringule). Talli tänav kaitsevöönd 10 meetrit (vastavalt Ehs § 71 lg 3) sõidutee katte servast (Ehs § 71), Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu järgne maanteele nõutav külgnähtavus 10m (Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“, tabel 2.14, lähtetase rahuldav) ning vaba ruumi nõue sõiduteega külgneval alal 5,2m (Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“, tabel 2.17, lähtetase rahuldav).

Jalakäijate ja jalgratturite tarvis on planeeritud 2,0m laiused ohutussaarega märgistatud ülekäigurajad, mis on ühendatud olemasoleva jalgratta- ja jalgteega. Bussi kasutavatele õpilastele on liikumiseks planeeritud 3m laiune jalgratta- ja jalgte „Tuule“ bussipeatusest kuni kinnistule planeeritava jalakäijate alani. Ühendatud on planeeritavad- ja olemasolevad põhilised liikumisteed.

Talli tänav 2 kinnistu paikneb osaliselt riigitee kõrvalmaantee nr 11303 Jüri - Aruküla tee kaitsevööndis. Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

Liikluslahendusega on kavandatud kolm ülekäigurada, et tagada ilma katkestuseta liikumine. Riigimaanteel 11303 Jüri-Aruküla lõigul on 3m laiune kesksaarega ülekäigurada jalakäijate ja jalgratturite tarvis. Lisaks on projekteeritud ülekäigurada ringteelt väljuvale harule Talli tänav suunal. Talli tänavale on kavandatud 2m laiune ohutussaarega ülekäigurada. Talli tänavale on kavandatud 36m

pikkune- ja 3,5 m laiune sõiduteeäärne peatumiskoht, mis on ette nähtud sõidukite peatumiseks sõitjate peale- või mahaminekuks. Ootealalt väljuval sõidukil on keelatud teha tagasipööre ringristmiku suunal. Peatumiskohalt lahkuv sõiduk kasutab väljasõiduks Uus-Ringi teed. Bussi kasutavatele õpilastele on liikumiseks planeeritud 3m laiune jalgratta- ja jalgteed „Tuule“ bussipeatusest kuni Talli tänaval planeeritava ülekäigukohani. Ühendatud on planeeritavad- ja olemasolevad põhilised liikumisteed.

Detailplaneeringuga ei kavandata uusi mahasõite ega ristmike riigiteele. Olemasolev mahasõit riigimaanteelt kinnistule tuleb likvideerida.

Detailplaneeringu mahus on arvestatud varem projekteeritud töödega „Laste tänava rekonstrueerimise põhiprojekt“ Reaalprojekt OÜ, Aruküla tee - Reaalprojekt OÜ ja kehtiva detailplaneeringuga Talli tänav 3.

4.4.1 DETAILPLANEERINGUST TULENEV MÕJU TEEDEVÕRGULE

Kõrvalmaantee nr 11330 Jüri – Aruküla

Teeregistri andmetel oli riigi kõrvalmaantee nr 11303 Jüri – Aruküla lõigul 0,363-1,980km aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 7573 sõidukit ööpäevas (2016 aasta loendus). Liikluskooresis 2016 aastal jaotuse alusel oli sõiduaautosid 96%, veoautod ja bussid 2% ja auto- ja sadulrongid 2%. Planeeringuala näol on tegemist on areneva tööstus- ja elamupiirkonnaga, kuhu planeeritakse rajada riigigümnaasium, siis tuleks arvestada suureneva liikluskooresiga ka vaadeldaval teelõigul. Liiklussageduse muutumise prognoosimisel on eeldatud, et 560 õppekohaga riigigümnaasium valmib aastal 2022 ning selleks ajaks on ka kasutusele võetud planeeringuala lähipiirkonnas kehtestatud detailplaneeringud Talli tänav 3 ja Uus-Ringi tee 1-16.

Riigimaantee 11303 Jüri – Aruküla prognoositav aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus aastaks 2022 on 8039 sõidukit ööpäevas, ehk järgneva 4 aasta jooksul toimub ca 4% liikluskooresiga kasv. Keskmiselt moodustab tipptunni liiklusintensiivsus ca 10 % aasta keskmisest ööpäevasest liiklussagedusest, ehk käsitletaval maanteelõigul on kriitilise tipptunni liiklusintensiivsus ca 804 a/h.

Kohalik tee Talli tänav

Talli tänaval liiklusloendus andmed puuduvad, mis tõttu on hinnatud Talli tänava võimalikku liikluskooresust. Talli tänava liikluskooresule lisandub gümnaasiumi detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev liiklus (386 sõidukit), kõrvaloleva kinnistu planeeritav äripindade liiklus (10 sõidukit) ja Uus-Ringi teelt tulevad sõidukid (67 sõidukit). Hommikusel tipptunnil Talli tänavale lisanduv liiklus jaguneb perspektiivis järgmiselt: ca 22% sõidukitest pargivad kooli parklasse, ca 31% sõidukitest pöörduvad tagasi Aruküla teele ja ca 47% sõidukitest liigub edasi Uus-Ringi tee suunas.

Talli tänava prognoositav aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus aastaks 2022 on ca 1500 sõidukit ööpäevas, millest hommikune tipptund moodustab ca 40%, ehk 600 a/h. Suur tipptunni liiklusvoog tuleneb gümnaasiumi kasutuse eripärast, kus lühikesel perioodil toimub väga suur inimeste saabumine.

Läbilaskvusarvutused

Vastavalt eelnevalt toodud lähteandmetele on teostatud läbilaskvusarvutused. Ristmiku läbilaskvusarvutused on teostatud kasutades „Ristmike läbilaskvuse arvutamise meetodilist juhendit. TTÜ 2001“. Läbilaskvusarvutused on teostatud hommikusele tipptunnile 2022 prognoositud liiklussagedusega. Ringristmiku arvutuslikuks kriitiliseks tipptunni liiklussageduseks ca 1240 a/h. Ristmiku liiklussageduse analüüsis on lähtud sellest, et hommikul sõidavad inimesed tööle ja kooli. Prognoositud on, et hommikuti liigub 45% tipptunni liiklussagedusest Aruküla suunalt Tallinnasse tööle ja 40% Jüri poolt suunaga Aruküla poole ning Talli tänavalt liigub 15% ristmiku tipptunni liiklussagedust. Ristmiku teenindustaseme arvutus asub lisas 6

Edasise projekteerimise käigus tuleb teostada nõuetekohased liiklusuuringud ja läbilaskvuse- ning teenindustaseme kontrollarvutused.

Teostatud on ristmiku kontrollarvutus 2022 aasta liiklussagedusega ning ristmiku läbilaske võimeks on C ehk arvatav ooteaeg keskmine ning maantee ja ringtee laiendamise vajadus puudub. Arendustegevusest tulenevad kaasnähud (sealhulgas liikluskooormuse tõus) ei tohi ohustada ega halvendada liiklust riigimaanteel. Talli tänava tähtsus ja liiklusintensiivsus kasvavad uute ühendusteade ja arenduste rajamisega Uus-Ringi tee.

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 teavitanud 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.

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

Kõrghaljastus planeerida gruppidega. Haljastuse planeerimisel arvestada tehnovõrkudega. Trassidest, tee külgnähtavuse ja nähtavuskolmnurkade alad ning parkimisest vaba ala kõrg- ja madalhaljastada maksimaalselt. Säilitada maksimaalselt olemasolevat elujõulist kõrghaljastust.

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.

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	Planeeritava 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 alal asub arheoloogiamälestis (asulakoht reg nr 18741) ja selle kaitsevöönd.

Mälestisele ja selle kaitsevööndisse ehitisi (hooneid, teid, kommunikatsioone jms) mitte kavandada. Mälestise ja selle kaitsevööndi välisel alal tuleb pinnasetöödel arvestada kultuuriväärtuslike leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 44³) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Ootamatuste vältimiseks on soovitatav projekti koostamise käigus viia mälestise vahetus ümbruses läbi arheoloogiline eeluuring, et selgitada välja kultuurikihi olemasolu või puudumine mälestise ja selle kaitsevööndi välisel alal (vt LISA Muinsuskaitse eritingimused p 2). Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia Muinsuskaitseameti vastavat tegevusluba omav ettevõtja (MuKS § 34 lg 4, § 36).

Kalme ala jätta ehitustegevusest puutumata ning jätkata selle kaitsmist praegu olemasolevates piirides. Tagada kalmele juurdepääs ning vaadeldavus.

Gurly Vedru poolt on koostatud muinsuskaitse eritingimused ja „Aruanne kivikalme piiride kindlaksmääramisest Jüri alevikus (reg nr 18741; Talli tänav 2, Jüri alevik, Rae vald/Jüri kihelkond, Harjumaal) 2017. aastal. (vt LISA).

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnovarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

Olemasoleval Aruküla tee 22 kinnistul asuv pumbamaja on planeeritud ümber tõsta pos 2 krundile. Pumbamaja kaitsevöönd 30 m ehitise välisseinast.

Riigiteega ristuvaid tehnovõrke kavandada kinnisel meetodil.

5.1 VEEVARUSTUS

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 095.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 20.0 m³/d, 400.0m³/kuus. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2.0 bar. Kinnitute piirist mitte kaugemale kui 1 meeter väljapoole projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsiiiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Ala varustatakse ühisveevärgiga alates piirkonnast ÜPV. 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.

Tehnovarustuse 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 Talli tänaval Lehmja tammik 2 (65301:003:1184 ja Traavi tänav L1 (65301:003:1165) kinnistute nurgas.

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

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

Suurema kustutusvee vajadusel projekteerida kinnistule maa-alused tuletõrje veemahutid.

5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Reoveekanaliseerimise osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 095. AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale reovett koguses kuni 20.0 m³/d (400,0 m³/kuus). Kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1 meeter väljapoole projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistule liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga Planeeritava ala varustamine ühiskanalisatsiooniga piirkonnast ÜPK. Ühisveevärgi ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Sademevesi kogutakse hoonete vundamendi ümbert, katusepindadelt ning kivi- ja/või asfaltplatsidelt Ø 300-400 mm sademevee kanalisatsioonitrassi abil kokku ning juhitakse Ussivälja katastriüksusel (65301:003:0109) asuvasse kraavi. Täpne lahendus ning vee ärajuhtimissüsteemide asukoht selgub projekteerimise käigus.

Kõvakattega pindadelt ja platsidelt juhitakse vesi pinnasesse. Sajuvett ei juhita riigimaantee teemaale. Sademevee ärajuhtimise süsteemid peavad töötama ja sademete juhtimine (imbumine) ühiskanalisatsiooni peab olema välistatud.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

Eeldatav ärajuhtimist vajava sademevee hulk kinnistult:

Pos	Pind	Vooluhulk
1	Katus	Q=27.80 l/s
	Kivisillutis/asfalt	Q=38.46 l/s
	Muru	Q=2.11 l/s
		Q=68.37 l/s
2	Katus	Q=17.37 l/s
	Kivisillutis/asfalt	Q=25.69 l/s
	Muru	Q=11.53 l/s
		Q=54.59 l/s
3	Katus	Q=1.11 l/s
	Kruus-või killustikkate	Q=0.69 l/s
	Muru	Q=0.90 l/s
		Q=2.70 l/s
	KOKKU	Q=125.66 l/s

5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 251507 02.05.2017.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine toimub projekteeritavast liitumiskilbist peakaitsmega 3x400A, mis asub Talli tänava ääres, toitega olevast 10/0.4kV alajaamast Viljahoidla.

Planeeringus on määratud projekteeritava 0.4kV kaabelliini trass alates Viljahoidla alajaamast ja liitumiskilbi asukoht Talli tänava Viljahoidla alajaamale lähimas osas.

Planeeringu koormuskeskmes on näidatud perspektiivse alajaama asukoht ja 10kV kaabelliini trass oleva 10kV õhuliini asendamiseks (vt Tehnovõrkude joonis AS-05). Kompleksalajaamale (2x3m) on planeeritud servituudiala alajaama seinast 2 meetrit ning vaba juurdepääs (servituudi ala ühtib kaitsevööndi alaga). Samuti tagada vaba juurdepääs planeeritud liitumiskilbile.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.6 SOOJAVARUSTUS

AS ELVESO on nõus varustama kinnistule kavandatavaid hooneid soojusenergiaga Jüri aleviku kaugküttevõrgust, vastavalt kavandatavate hoonete projekteeritavatele summaarsele maksimaalsele hetkevõimsustele küttele, ventilatsioonile ja soojale tarbeveele.

Kinnistu ühendustorustik planeerida hargnemisega Jüri Gümnaasiumist Laste tänav 3 mööduvast kaugküttevõrgu magistraaltorust DN 250.

Ühendustorustik projekteerida kahetorusüsteemsena, gaasitõkkekillega, teise isolatsiooniklassiga terastorust vastavalt kaugkütte kehtivatele projekteerimisnormidele.

Jüri katlamajast väljastatava soojuskandja parameetrid:

- 1.1. primaarpoole temperatuurigraafik katlamaja väljundil: 110/55 °C (arvestuslik miinimumtemperatuur -23 °C);
- 1.2. Suvine madalaim primaarpoole temp. 65 °C;
- 1.3. maksimaalne rõhk kaugküttevõrgu andvas torus: 6,0 bar;
- 1.4. maksimaalne rõhk kaugküttevõrgu tagastavas torus: 3,0 bar.

Torustiku ja soojussõlme seadmete valikul arvestada garanteeritud rõhkude vahega primaarpoolel: kütteperioodil 1,0 bar, suveperioodil 0,6 bar.

Riigiteega ristuv soojatrass kavandada kinnisel meetodil.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

A-klassi ehk liginullenergiahoone puhul soojavarustusena ette näha ka alternatiivseid lahendusi.

5.7 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osa koostamisel on aluseks Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 28301844.

Planeeritav sidekanalisatsioonitrass on seotud Aruküla tee ääres asuva Telia sidekanalisatsiooni kaevuga nr JRI-211 (vt Tehnovõrkude joonis AS-05).

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad 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 ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

6. KESKKONNATINGIMUSED

6.1 MÜRA

Hendrikson&Ko koostatud Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu mürahinnangu põhjal (töö nr 2898/17) on planeeringuala mõjutavateks teguriteks nii autoliiklus (peamiselt Aruküla tee, hommikul tippunnil ka Talli tn), kui ka piirkonna ettevõtete ning alajaam tööst tingitud tööstuslik müra. Antud planeeringulahenduse korral on koolihoone hoovipoolsel õuealal tagatud head tingimused välisõhus viibimiseks.

Müra suhtes tundlikuma funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel tuleb järgida standardit *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest* ning sel moel on võimalik tagada head tingimused hoonete siseruumides.

- Kavandades klassirume, õppekabinette ja nendega võrdsustatud ruume Ld 56...60dB müratsooni (kõik teepoolsed küljed) on standardi kohane välispiirde ühisisolatsiooni nõue (Rtr,s,w) 30 dB. Kuna Aruküla tee perspektiivne liikluspõhine müra tase (Ld) on 60 dB piiril on Aruküla tee poolset küljel soovitatav rakendada heliisolatsiooni minimaalselt 35 dB.
- Arvestades Talli tn poolse fassaadi tööstusmüra taset (Ld vahemikus 55...60 dB) mürarikaste tööde teostamise ajal ning hetkelisi valjemaid mürasündmusi (lühemate kui 1 s mürasündmuste korral võib koolihoone alal esineda müratase vahemikus 65...70 dB) on Talli tn poolset küljel soovitatav rakendada heliisolatsiooni minimaalselt 35 dB ning soovitatav 40 dB.
- Muusikaklassides, saalides ning nägemise- ning kuulmispuudega õpilaste klassiruumides tuleb rakendada 5 dB võrra rangemad nõudeid.
- Liikluspõhine müra sihtväärtus II kategooria alal 55 dB on tagatud koolimaja hoovipoolsel õuealal, mida kasutatakse müratundlikuks puhkegevuseks.
- Tööstusmüra sihtväärtus II kategooria alal 50 dB on tagatud koolimaja hoovipoolsel õuealal, mida kasutatakse müratundlikuks puhkegevuseks.
- Alajaamast tingitud tööstuslik müra vastab II kategooria alade sihtväärtuse nõuetele päevasel ajal. Võimaliku müra tonaalsusest tuleneva minimaalse sihtväärtuse ületamise hoone ülemistel korrusel kompenseerib hoone fassaadi 35 või 40 dB heliisolatsioon.

Terviseameti nõudel rakendada gümnaasiumihoone Talli tänava, Jüri-Aruküla tee nr 11303, Aruküla tee 24a kinnistu ja Talli tn 2a kinnistu (va sisehoovi jäävad fassaadid) poolsetel fassaadidel 40 dB vastavaid heliisolatsiooni nõudeid.

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

Tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritava alal ning lähedusse jäävatel elamualadel ületada keskkonnaministri 16.02.2016 a. määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust.

Talli tn 5 kinnistul teostatakse mürarikkaid töid (sh on piirväärtus ka mürarikkal ajal jätkuvalt tagatud) ligikaudu 8-16 h mahus ühe kalendrikuu jooksul ning koolitöö välisel ajal (vt Lisa, Talli tn 5 omaniku selgitus avaldus). Tuginedes Hendrikson&Ko poolt koostatud mürahinnangule (töö nr 2898/17) siis ajal (sh koolitöö ajal), millal Talli tn 5 kinnistul mürarikkaid töid ei teostata on kavandatava koolihoone alal tööstusmüra sihtväärtusele (50dB) vastav müratase tagatud.

Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

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

Hoonete projekteerimisel ning tehnoseadmete asukoha valikul arvestada, et 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 elamute poolsele küljele.

Kõik leevendusmeetmete kulud kannab arendaja.

6.2 ROHELINE VÕRGUSTIK

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

Linnalises keskkonnas võib lisaks bioloogilise mitmekesisuse ning liikide elupaikade jms kõrval tuua välja ka palju teisi olulisi ökosüsteemi teenuseid, mida rohealad pakuvad. Et võimaldada eri tüüpi ökosüsteemiteenuste paremat pakkumisvõimet soovitas hinnangu koostaja planeeringuala sisest haljastuse osakaalu võimalusel veelgi tõsta. Trassidest, tee külgnähtavuse ja nähtavuskolmnurkade alad ning parkimisest vaba ala kõrg- ja madalhaljastada maksimaalselt.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse täiendav kavandatava haljastuse projekteerimine.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Rae valla territooriumil reguleerib puude raiumist Rae Vallavalitsuse 22.02.2011.a. kehtestatud määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.
- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- jätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 19.03.2013 aastal 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 määru 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.

6.3 PUURKAEV-PUMPLA SANITAARKAITSEALA

Puurkaev-pumpla näol on tegemist on Jüri aleviku ja alevikuga piirneva ala toitva puurkaevuga. Olemasoleva Aruküla tee 22 kinnistul (65301:001:3372) asuva puurkaev-pumpla on rajatud 87 meetri sügavusele. Pumpla on planeeritud ümber tõsta Talli tn 2 kinnistule (65301:001:3758). Detailplaneeringu koostamise käigus taotletakse ümbertõstetava puurkaev-pumpla 50 meetrise veehaarde sanitaarkaitseala vähendamist veeseaduse § 28 lõike 4 punk 2 kohaseks, 30 meetrit.

Keskkonnaameti poolt on 06.04.2018 korraldusega nr 1-3/18/882 väljastatud otsus, mille kohaselt määratakse Harju maakonda Rae valda Jüri aleviku Tallit n 2 kinnistule (65301:001:3758) rajatavale puurkaevule sanitaarkaitseala ulatuseks 30 meetrit puurkaevust tingimusega, et puurkaev rajatakse hästi kaitstud põhjaveekihti. Puurkaevu omanik on kohustatud teavitama Keskkonnaametit, kui käesolevas korralduses nimetatud õiguslik alus veehaarde sanitaarkaitseala vähendamiseks muutub või langeb ära.

Pumpla täpne sügavus selgub projekteerimise käigus.

Olemasoleva puurkaevu likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb järgida keskkonnaministri 09.07.2015. a määruses nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ toodud nõudeid.

6.4 KESKKONNAMÕJUD JA KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Hoones tekib peamiselt segaolme-, paberi ning biolagunevaid köögi- ja sööklajäätmekid ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

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

6.5 ARHEOLOOGIAMÄLESTIS

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

6.6 PÕHJAVESI

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

6.7 RADOON

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

Veendumaks hoone radooniohutu keskkonna loomises, tuleb enne hoone projekteerimist teostada radooniuuring. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

Vastavalt Planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 11 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“, üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini 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, hoonete 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 ning ehituslubade väljastamine Maanteeameti poolt riigi tee osas;
5. uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
6. moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine.

Märkus:

1. Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik või kohalik omavalitsus kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsuks riigitee ristmiku ümberehituse ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.
2. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.
3. Riigigümnaasiumi arendusega seotud teed tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
4. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse juhul kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
5. Maanteeamet teeb ettepaneku käesoleva planeeringu mahus riigitee (11303 Jüri-Aruküla tee, 65301:003:1076) aluse maaüksuse jagamiseks ja tasuta võõrandamiseks kohalikule omavalitusele ulatuses, mille osas puudub riigihuvi (planeeritud pos 3).

D. KOOSKÖLASTUSTE JA ARVAMUSE AVALDAMISE KOONDNIMEKIRI

jrk. nr.	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastus	Originaal kooskõlastuse asukoht	Märkused
1.	AS ELVESO (ühisveevärk ja kanalisatsioon)	153/VK, 17.05.2018	KOOSKÕLASTATUD Annika Krinpus AS ELVESO	Kaust nr 1 Tehnovõrkude joonis AS-05 Rae VV arhiiv	
2.	Elektrilevi OÜ (elektrivarustus)	5824709426, 21.11.2017	KOOSKÕLASTATUD Priit Mägi Elektrilevi OÜ	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
3.	AS ELVESO (soojavarustus)	SO-KK-004, 18.05.2018	KOOSKÕLASTATUD Ain Saagim AS ELVESO	Kaust nr 1 Tehnovõrkude joonis AS-05 Rae VV arhiiv	
4.	Elering AS Aruküla tee 24a // Jüri alajaam	12-9/2018/13, 16.01.2018	KOOSKÕLASTATUD Enno Bender Elering AS Põhja piirkonna liinide käidukorraldaja	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	Tingimustega
5.	Telia Eesti AS (Telia Eesti AS)	29384883, 22.11.2017	KOOSKÕLASTATUD Arvo Sepp Telia Eesti AS volitatud esindaja	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	Tingimustega
6.	Maa-amet	6-3/17/548-5, 22.12.2017	Detailplaneeringu lahendusega nõus. Anne Toom Peadirektori asetäitja	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	
7.	Maanteeamet	15-2/18/5414-3, 22.02.2018	Kooskõlastatud Marten Leiten Planeeringute menetlemise talituse juhataja	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	Tingimustega
8.	Terviseamet	9.3-1/7502-7, 31.05.2018	Kooskõlastatud Natalja Šubina direktor	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	Tingimustega
9.	Põhja päästkeskus	28.12.2017	Tuleohutuse osas kooskõlastatud Leho Lõiv Põhja päästkeskus juhtivinspektor	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	
10.	Muinsuskaitseamet	31663, 21.12.2017	Kooskõlastatus Muinsuskaitseamet Armin Rudi Harjumaa vaneminspektor	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	
11.	Keskkonnaamet	Korraldus 3/18/882, 06.04.2018	1- Korraldus – sanitaarkaitseala vähendamine – Talli tn 2 Keskkonnaamet Jaak Jürgenson Juhataja Põhja regioon	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	
12.	Siseministeerium Talli tn 4	13-3/286-3, 08.12.2017	Siseministeeriumil puuduvad detailplaneeringule ettepanekud Raino Sepp Varahaldusosakonna juhataja	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	
13.	Haridus- ja Teadusministeerium Talli tn 2	17.12.2017	Ei avaldanud arvamust	-	
14.	Viktor Jaave	19.02.2018	Ei avaldanud arvamust	-	
15.	Trio Vet OÜ Talli tn 3	19.02.2018	Ei avaldanud arvamust	-	
16.	SKL Operaator OÜ Aruküla tee 24	19.02.2018	Ei avaldanud arvamust	-	

	Astrid Priimägi	15.05.2018	Nõus	Kaust nr 1 E-kiri Rae VV arhiiv	
--	-----------------	------------	------	---------------------------------------	--

Koostas: Kadri Randoja

E. JOONISED