

RAE VALD HARJUMAA
JÜRI ALEVIK METSA TN 3 KINNISTU DETAILPLANEERING

TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9, 75301
Reg nr 75026106
info@rae.ee

HUVITATUD ISIK: Hansaviimistluse OÜ
Tuleviku tee 10, Peetri alevik, 75312 Rae vald
Reg nr 10700891
info@hansaviimistlus.ee

PROJEKT: LOOV Arhitektid OÜ
Rüütli tn 4, 10130 TALLINN
reg nr 10939913
loov@loov.ee
Koostaja: Martin Aus
martin@loov.ee 5584866

TÖÖ nr. 18MET-DP

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1. Detailplaneeringu algatamiset taotlus 13.07.2018 nr 6-1/5302;
2. Rae Vallavalitsuse, huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud leping 30.08.2018 nr 6-8.1/30;
3. Rae Vallavalitsuse 25.09.2018 korraldust nr 1239 Jüri aleviku Metsa tn 3 kinnistu detailplaneeringu algatamine;
4. Detailplaneeringu algatamise kuulutus ajalehes Harju Elu 28.09.2018;
5. Detailplaneeringu algatamise kiri puudutatud isikutele 24.10.2018 nr 6-1/8560;

B. LISAD

1. Rae vallas Jüri alevikus Metsa 3 kinnistu mürahinnang, Adapte Ekspert OÜ, 28.03.2018;

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	6
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	7
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	9
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	9
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS	9
3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	9
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	9
3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	9
3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	9
3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD	9
4. PLANEERINGUETTEPANEK	9
4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHTUSÕIGUS	9
4.2 EHTISTE ARHITEKTUURINÕUDED	10
4.3 PIIRDED	10
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	10
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	11
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE	12
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED	12
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	12
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	13
5.1 VEEVARUSTUS	13

5.2 TULETÕRJEVARUSTUS	13
5.3 REOVEEKANALISATSIOON	13
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE	Tõrge! Järjehoidjat pole määratletud.
5.5 ELEKTRIVARUSTUS	13
5.6 SOOJAVARUSTUS	13
5.7 SIDEVARUSTUS	13
5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED	13
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	14
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	15
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	17
9. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	17

D. KOOSKÖLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

E. JOONISED

1. Situatsiooniskeem		01
2. Tugiplaan	M 1:500	02
3. Kontaktvööndi analüüs	M 1:5000	03
4. Põhijoonis ja Tehnovõrkude plaan	M 1:500	04

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

B. LISAD

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 25.09.2018 korraldus nr 1239 "Jüri aleviku Metsa tn 3 kinnistu detailplaneeringu 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 (20.09.2012);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;
- 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“;
- Katastriüksuse plaan;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud Vello Kruus (27.11.2017) töö nr M111-17.

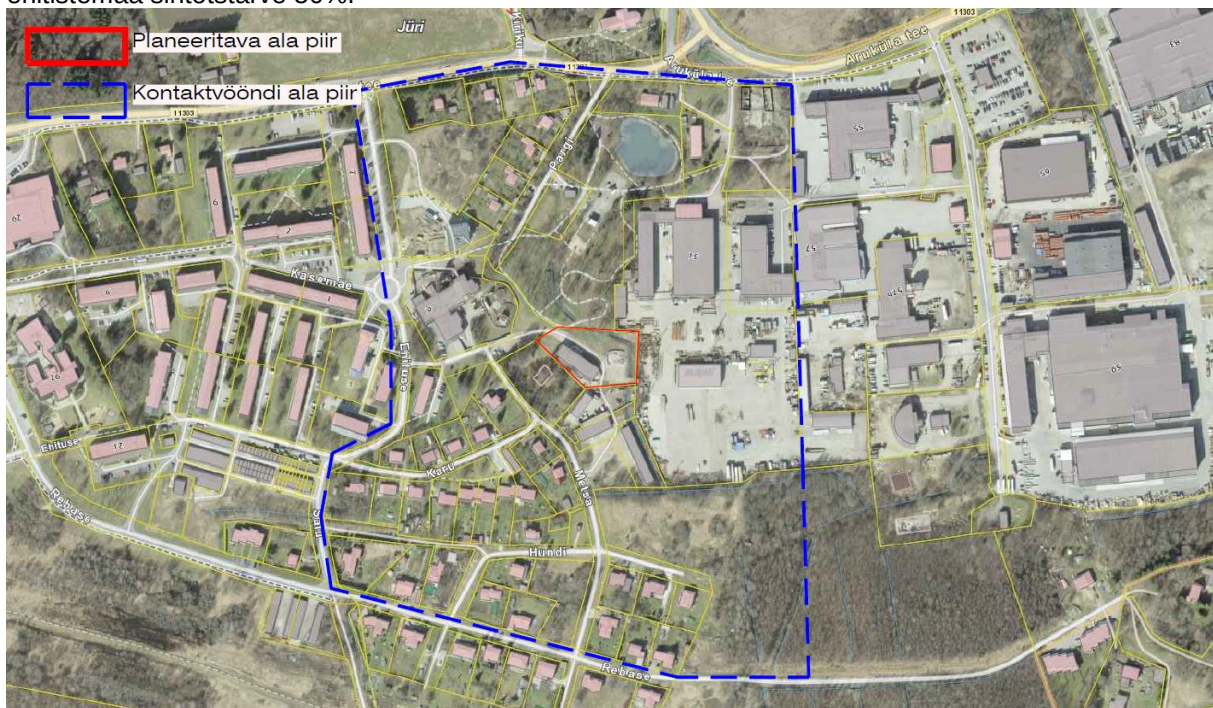
Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- 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;
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tule tõrje veevarustusele“
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 – Ehitiste tuleohutus: Tule tõrje veevarustus.
- Vabariigi Valitsuse 03.06.2015 määrus nr 55 „Energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“;

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu sihtotstarve 50% ärimaaks ning 50% elumumaaks, määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on kavandatud restruktureeritava tootmise ja ladude arenguala (A-2), kus tootmisettevõtted ning ladude alad on ette nähtud restruktureerida äri- ja kaubandus teenindusfunktsiooniga alaks. Kaubandus- ja teenindusettevõtete ning kontorite maal on kõrvalsihtotstarbena lubatud elamumaa sihtotstarve 50% või üldkasutatavate ehitistemaa sihtotstarve 50%.

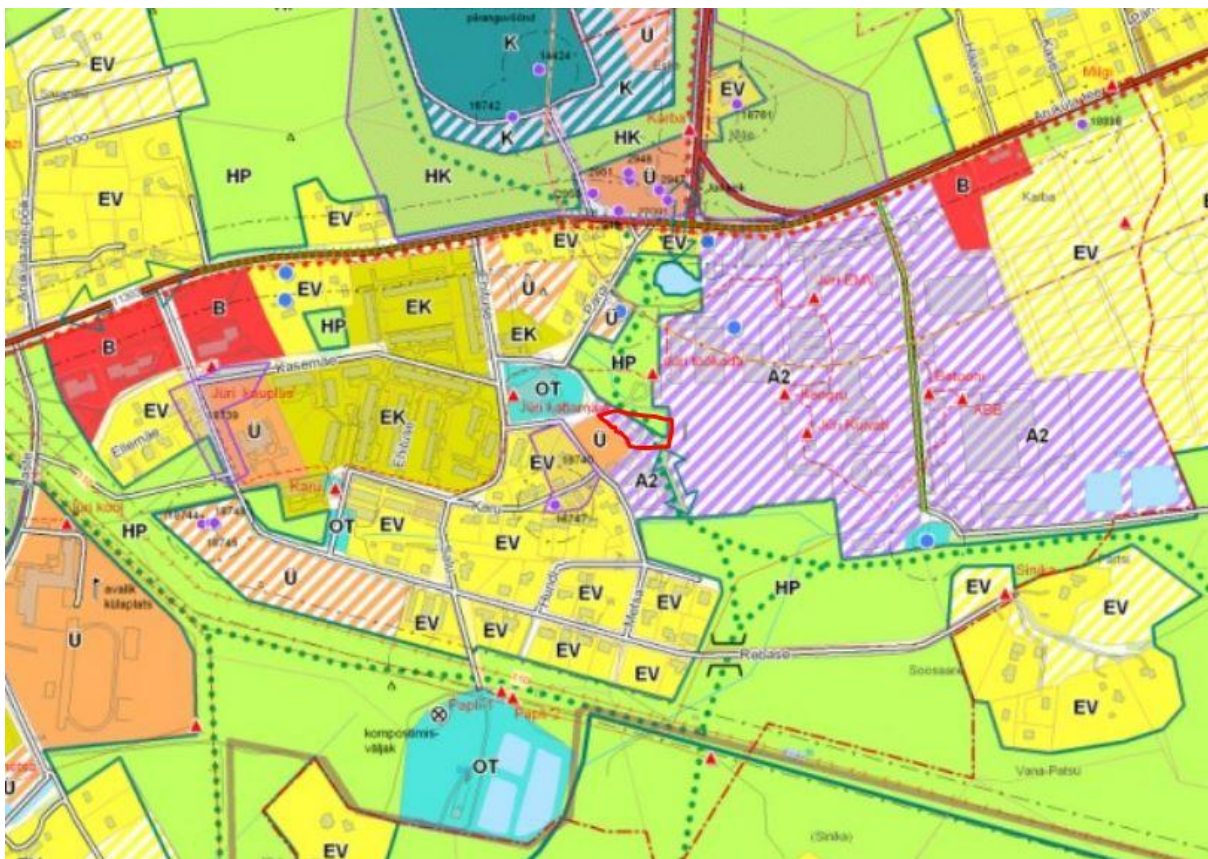


Käsitletava detailplaneeringuala kontaktvöönd on piiritletud uusarenduste (Ehituse tn 7), nõukogude perioodil rajatud tootmishoonete ja kortermajadega ning erineval ajastul rajatud olemasolevate väikeelamute kinnistutega.

Planeeritav ala paikneb Jüri aleviku idapoolses osas, nõukoguse perioodil rajatud kortermajade ning tootmispiirkonna vahelisel alal, vahetul AS ELVESO hoone ja Kirikukopli pargi kõrval. Piirkonnas on hästi välja kujunenud tänavatevõrk koos kõnniteedega. Hiljuti on rekonstrueeritud Ehituse ja Rebase tänavad. Lähim bussipeatus asub Metsa tn 3 kinnistust ca 250 m kaugusel rajatave Ehituse tänav 7 kortermajade ääres, Ehituse tänava ääres. Teine ühistranspordi peatus (Jüri) asub planeeritavast ala ca 500 m kaugusel, Aruküla tee ääres.

Jüri alevikus on olemas kõik vajalikud teenindusasutused ning sotsiaalne taristu detailplaneeringuga kavandatud teenindamiseks. Ca 500 m kaugusel asub Taaramäe lasteaed ning 800 m kaugusel Jüri Gümnaasium koos spordihoone ja raamatukoguga. 800 m kaugusel asub lähib toidukauplus ning Jüri Tervisekeskus. Lähim rekratsiooniala (Kirikukoplipark) asub kohe planeeritava ala vahetus naabruses.

Vastavalt Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule, on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks kavandatud restruktureeritava tootmise ja ladude arenguala (A-2), kus tootmisettevõtted ning ladude alad on ette nähtud restruktureerida äri- ja kaubandus teenindusfunktsiooniga alaks. Kaubandus- ja teenindusettevõtete ning kontorite maal on kõrvalsihtotstarbena lubatud elamumaa sihtotstarve 50% või üldkasutatavate ehitistemaa sihtotstarve 50%.



(Planeeritav ala tähistatud punase joonega)

Täna sel päeval on kogu piirkond ümber struktureerimas Jüri aleviku elamualale sobilikumaks keskkonnaks, kus on vähem müra, vibratsiooni ning tolmu. Detailplaneeringu koostamise hetkel on toimumas ulatuslikud ümberehitustööd AS ELVESO hoonega, kaasajastatakse hoone tehnoloogiat ning väliruumi. Kaua tühjalt seisunud Ehituse tn 7 kinnistule detailplaneering (27.02.2018 korraldusega nr 260), mille eesmärk on olemasolevate tootmise ja ladude ala restruktureerida ümber väikeste keskkonnamõjudega tehnoloogial põhinevaks äri- ja kaubandus teenindusfunktsiooniga alaks. Kõik loetletud tegevused toetava üldplaneeringuga ette nähtud tegevusi ning viivad seda ellu.

Analüüsist järeldub, et on sobilik olemasoleva sihtotstarbe muutmine osaliselt äri- ja elamumaaks, mis soodustab üldplaneeringuga kavandatu elluviimist, olemasoleva elamu- ja tootmiskeskonna kaasajastamist ning detailplaneeringu koostamise eesmärk on vastav piirkonna ruumilise keskkonna kriteeriumitele ja arvestab funktsionaalseid, majanduslikke ja sotsiaalseid tegureid.

Lähiminevikus on kontaktalale kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Aruküla tee 59A tootmisterritooriumi detailplaneering (DP0110); kehtestatud 13.07.2004; korraldusega nr 1044;
- Aruküla tee 57 ja 69 kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP0717) kehtestatud 23.02.2016 korraldusega nr 290;
- Ehituse tn 7 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0251) kehtestatud 06.12.2016 korraldusega nr 1741;

Antud juhul on tegemist üldplaneeringut järgiva detailplaneeringuga ning detailplaneering ei tee ettepanekut üldplaneeringusse muudatusteks.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering on koostatud ca 0.4 ha suurusele alale. Planeeritav ala asub Jüri aleviku idapoolses osas, Metsa tänava lõpus, kus toimub alale ka juurdepääs. Läbi Metsa tn 3 kinnistu on tagatud üks juurdepääs Metsa tn 5 kinnistule, mis on ette nähtud säilitada.

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeritav Metsa tn 3 kinnistu, 65301:001:4272, pindala 3964 m², sihtotstarve on tootmismaa 100%. Ehitisregistri andmetel paikneb Metsa tn 3 kinnistul kergetööstushoone, ehitisregistri kood 120808562, ehitisealuse pinnaga 500 m². Väärtuslik kõrghaljastus puudub.

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Ida poolt piirneb planeeritav ala nõukogude perioodil rajatud tootmishoonete. Lõunast ja läänest piirneb kinnistu tootmismaa ja üldkasutatava maa kinnistutega. Loodest AS ELVESOga ning põhjast Kirikukopli pargiga.

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritavale ala asub Metsa tänava lõpus, kus on alale ka juurdepääs. Läbi Metsa tn 3 kinnistu on tagatud üks juurdepääs Metsa tn 5 kinnistule, mis on ette nähtud säilitada.

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeritaval alal paiknevad hoonet teenindavad tehnovõrgud nagu elekter, side, vesi, kanalisatsioon ning kaugküte.

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane (kaldega läänest itta), väärtuslik kõrghaljastus puudub.

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Veetrass, koos kaitsevööndiga 2 m teljest mõlemale poole;
- Kanalisatsioonitrass, koos kaitsevööndiga 2 m teljest mõlemale poole;
- Kaugkütte-trass, koos kaitsevööndiga 2 m teljest mõlemale poole;
- Sideehitis, väline tunnus 78983014, ning selle kaitsevöönd 1 m teljest mõlemale poole;
- Elektriliin, ning selle kaitsevöönd 1 m teljest mõlemale poole;

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu sihtotstarve 50% ärimaaks ning 50% elamumaaks, määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ning haljastus. Planeeritava maa-ala koosneb kinnistust, mis jagatakse kaheks krundiks. Planeeritava äri- ja elamumaa krundi suurus on 3567 m² ning transpordimaa krundi suurus on 394 m². Ehitisalune pind on kuni 25% krundi planeeritavast suurusest. Põhihoone juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisaluse pinnaga kokku kuni 80 m², elamu juurde võib rajada 1 abihoone, ehitisaluse pinnaga kuni 40 m² hoone. Põhihoone korruselisis on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisis on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Abihoone võib paikneda ka ehituskeelualas vastu naaberkinnistu piiri juhul, kui on tagatud tuleohutusnõuded ja olemas naaberkinnistu omaniku nõusolek.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada üks äri- ja elamumaa krunt, sihtotstarbe osakaaluga 50/50%. Lisaks moodustatakse üks transpordimaa krunt Metsa tänava pikendamiseks ning uue perspektiivse tänava moodustamiseks Metsa tänava ja Aruküla tee vahele (Aruküla tee L2). Vastav lahendus on realiseeritav peale Aruküla tee 51, 51a ja 57a kinnistutele algatatud detailplaneeringu realiseerimist (27.02.2018 korraldusega nr 260). Perspektiivselt teelt lahendatakse tulevikus juurdepääs ka Metsa tn 5, 5a ja 7 kinnistutele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on kavandatud restruktureeritava tootmise ja ladude arenguala (A-2), kus tootmisettevõtted ning ladude alad on ette nähtud restruktureerida äri- ja kaubandus teenindusfunktsiooniga alaks. Kaubandus- ja teenindusettevõtete ning kontorite maal on kõrvalsihtotstarbena lubatud elamumaa sihtotstarve 50% või üldkasutatavate ehitistemaa sihtotstarve 50%.

Planeeritud ehitusõigus hoonetele võimaldab ehitada kahekorruselise, viil- või lamekatusega hoone. Käsitletavas detailplaneeringus on hoone asukoht krundil soovituslik. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav, arvestama peab kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ja kasutama sellele sobivaid viimistlusmaterjale näiteks kivi, tellist, betooni või krohvipinda. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Projekteeritav hoone peab olema lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning moodustama ühtse tervikliku keskkonna naaberhoonestusega. Värvilahenduses eelistada heledaid värvitoone, aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Planeeritava krundile on seatud järgmine ehitusõigus:

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	50% ärimaa / 50% elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2 (põhihoone + abihooned)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	750 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8m

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	100% transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Hoonete välimus kujundada kaasaegne ja visuaalselt nauditav.

Katusekalle: 0 – 15°

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 8 m. Hoone ± 0.00 on 42.50 m.

Välisviimistlus: puit, õhekrohv, plekk, vineer

Katusematerjalideks: rullmaterjal

Kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi. Katusekatte värviks valida tume toon.

Abihoone ja piire peab sobima hoone arhitektuuriga.

4.3 PIIRDED

Piirde kujunduses arvestada olemasolevate piiretega ning hoone arhitektuurse ilme ja materjalikäsitlusega, samuti naaberaladelt tuleneva müra ja saastatuse vähendamise võimalusega.

Krundi ümber võib olla kuni 1,8 m piire. Piire võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest.

Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Piirete laad lahendatakse koos hoone projektiga.

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linna tänavad“ järgi. Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale Metsa tänavalt. Planeeringuga nähakse ette säilitada juurdepääs Metsa tn 5 kinnistule.

Krundi sisesed teed on planeeritud asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase“. Planeeritud transpordimaa krundi laiuseks on planeeritud 5 m.

Parkimine on ette nähtud krundi siseselt. Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti Standardi EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringut.

Pos 1 krundile on ette nähtud 23 sõidukite parkimiskohta ning 21 jalgrataste parkimiskohta. Kuna parkimiskohtade arv on üle 20, on kavandatud alale ka üks koht puudega inimese sõidukile. Täpne arvutus vastavalt ehitatava kasutusviisi alusel lahendada ehitusprojekti käigus vastavalt EVS 843:2016.

Sõiduautode parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pinna tüüp	Plan. max SB	Plan. pindade arv	Plan. tubade arv korteris	Normatiiv	Parkimiskohtade arv (normatiivne / plan.)
Äripind	750 m ²	1	-	Linnakeskus: Asutus 1/90	750/90=8,3 8,3/9
Korter	750 m ²	15	1-2	Linnakeskus: 0,9 PK iga korteri kohta	0,9x15=13,5 13,5/14
KOKKU					21,8 / 23

Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pinna tüüp	Plan. max SB	Plan. pindade arv	Plan. tubade arv korteris	Normatiiv	Parkimiskohtade arv (normatiivne / plan.)
Äripind	750 m ²	1	-	Linnakeskus: Asutus 1/150	750/150=5 5/6
Korter	750 m ²	15	1-2	Linnakeskus: 1 PK iga korteri kohta	1x15=15 15/15
KOKKU					20 / 21

4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

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

Pos 1 haljastamisprojektide koostamisel arvestada detailplaneeringu lähteseisukohtades määratud nõutega: Krundi iga 600 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 10 m. 20% krundi pinnast tuleb jätta haljasalaks.

Antud detailplaneeringu lahenduse puhul on alale kavandatud istutada minimaalselt 6 puud (3567/600=5,9). Planeeritava kinnistu pinnast 35% on ette nähtud jätta haljasala alla.

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 04). Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. 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 normaalse/kõrge radoonisaldusega pinnas (30 – 150 kBq/m). Vajadusel arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja

olemasolevates hoonetes“ ja näha vajadusel ette meetmed radooni vastu. Radoon on värvita ja lõhnata inertne radioaktiivne tervistkahjustav gaas ning radooniriskiks nimetatakse võimalikku pinnasest hoonete sisemusse kiirguvat tervistkahjustavas koguses radoonikogust. Eestis on kehtestatud elamute siseõhus radooni sisalduse lubatud piiriks 200 Bq/m. (bekerelli kuupmeetri kohta). Lähtudes Eesti radooniriski kaardist (Tallinn-Stockholm, 2004) paikneb planeeritav ala piirkonnas, kus võib esineda radoonisisaldusega pinnaseid. Seega tuleb hoone projekteerimisel ja ehitamisel ette näha meetmed radooniriski ennetamiseks. Radooni kontsentratsiooni vähendamiseks ning hoonete sisemusse tungimise takistamiseks on mitmeid erinevaid võimalusi: radooni sissepääsuvõimaluste väljaselgitamine ja sulgemine, ruumide ning vundamendi õige ventileerimine, radoonikaevude ja –kollektorite paigaldamine, radoonitõkete (radoonikile) paigaldamine. Lahenduste valimine oleneb hoonete tüübist (keldritega majadel on kõrgem radoonirisk), radooni tasemest konkreetse hoone juures jne. Konkreetsete meetmete väljatöötamiseks ja radooniriski suuruse selgitamiseks tuleb:

- kas iga hoone juures projekteerimise käigus läbi viia vastav mõõdistamine ning vajadusel rakendada radooni tõkestamise meetodeid vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- või projekteerimisel ette näha ning ehitamisel kasutada maksimaalseid ettevaatusabinõusid radooniohu ennetamiseks vastavalt üldnimetatud standardile. Järgides ettevaatusabinõusid radooniohu ennetamiseks on võimalik vältida radoonist tulenevaid negatiivseid mõjusid ja saavutada kõikidele tervisekaitseõuetele vastav keskkond elamiseks.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Sademeveett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Üldine pinnareljeef on langusega läänest ida suunas. Kõrguste vahe on ca 0,5m. Planeeritaval alal on hiljuti kinnistu piiril olnud kraav asendatud sademevee kanalisatsioonitoruga. Planeeritava ala platsidelt tulev vesi on ette nähtud kokku koguda restkaevudega ning suunata sademevee kanalisatsiooni torusse (vt joonis 04 SK 2). Arvutuslikud sademevee hulgad planeeringu alalt: 14,1 l/s. Orienteeruv sademevee intensiivsus on 20l/s ühe hektari kohta. Planeeritava ala suurus on 0,4 ha. Sellest teedelt ja kõnniteedelt – 6,7 l/s, katuselt – 50,2 l/s ja muruplatsidlt 2,2 l/s. Hoone abs. kõrgus ei tohi olla kõrgem kui 42,50m. Sadeveed immutada krundi piires.

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 "Ehitiste tuleohutus" osa 6-le "Tuletõrjevee varustus" (EVS 812-6:2012).

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

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

Hoonete tulepüsivusklass on TP-3.

Planeeritava ala arvestuslik tuletõrjevee kulu väliseks tulekustutuseks on 20 l/sek. Tuletõrje veevarustuse on lahendatud ühisveevärgi torustikule paigaldatud olemasolevast hüdrantist. Lähim hüdrant asub Kirikukopli pargis ja Aruküla tee 51 kinnistul (vt asukohta joonis 02, 03 ja 04).

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.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnovarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

Planeeringualal Metsa tn 3 kinnistul on olemasolevad tehnovõrkude liitumispunktid valmis ehitatud. Planeeringuga kavandatud mahud lahendatakse olemasolevate trasside baasil.

Tehnovõrkude täpsed tehnilised lahendused antakse hoonete ehitusprojektide mahus.

5.1 VEEVARUSTUS

Metsa tn 3 kinnistul on olemasolev veetrassiga liitumine, uut liitumist detailplaneeringuga ette nähtud ei ole. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.2 TULETÕRJEVARUSTUS

Planeeritava ala arvestuslik tuletõrjeeve kulu väliseks tulekustutuseks on 20 l/sek. Tuletõrje veevarustuse on lahendatud ühisveevärgi torustikule paigaldatud olemasolevast hüdrandist. Lähim hüdrant asub Kirikukopli pargis ja Aruküla tee 51 kinnistul (vt asukohta joonis 02, 03 ja 04).

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Metsa tn 3 kinnistul on olemasolev reoveekanaliseerimisetrassiga liitumine, uut liitumist detailplaneeringuga ette nähtud ei ole. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Sademeveet ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Üldine pinnareljeef on langusega läänest ida suunas. Kõrguste vahe on ca 0,5m. Planeeritaval alal on hiljuti kinnistu piiril olnud kraav asendatud sademevee kanalisatsioonitoruga. Planeeritava ala platsidelt tulev vesi on ette nähtud kokku koguda restkaevudega ning suunata sademevee kanalisatsiooni torusse (vt joonis 04 SK 2). Arvutuslikud sademevee hulgad planeeringu alalt: 14,1 l/s. Orienteeruv sademevee intensiivsus on 20l/s ühe hektari kohta. Planeeritava ala suurus on 0,4 ha. Sellest teedelt ja kõnniteedelt – 6,7 l/s, katuselt – 50,2 l/s ja muruplatsidlt 2,2 l/s. Hoone abs. kõrgus ei tohi olla kõrgem kui 42,50m. Sadeveed immutada krundi piires.

5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Metsa tn 3 kinnistul on olemasolev elektritrassiga liitumine, uut liitumist detailplaneeringuga ette nähtud ei ole. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.6 SOOJAVARUSTUS

Metsa tn 3 kinnistul on olemasolev soojatrassiga liitumine, uut liitumist detailplaneeringuga ette nähtud ei ole. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse hoone projekteerimisel.

5.7 SIDEVARUSTUS

Metsa tn 3 kinnistul on olemasolev sidetrassiga liitumine, uut liitumist detailplaneeringuga ette nähtud ei ole. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Ehitusseadustik §65 sätestab järgmist:

(1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitist vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.

(2) Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud jaehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusega nr 55 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergiahoone, energiatõhususele.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, kui planeeringu elluviimisel rakendatakse võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks piisavaid leevendusmeetmeid.

Planeeringu lahendus näeb ette ühe hoone ümberehitamist, kuhu on kavandatud äripind ning 15 elamuühikut. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariiolekordade esinemiseks ei erine tavapärasest.

Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt.

Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti. Vajadusel tuleb sulgeda veeühendus avariilisel trassil olevatesse hoonetesse.

Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Planeeritud tuletõrje veevärgi nõuetekohane olemasolu ja päästekomando suhteline lähedus tagab võimaliku tulekahju kiire likvideerimise.

Võimalikud mõjud vaadeldakse üle ehitusprojekti koostamise käigus. Samuti selgub ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnavalude taotlemise vajadus, sealhulgas välisõhu saasteloa taotlemise vajadus.

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest ning tööstusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vastavalt sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ on hinnatud liiklusest põhjustatud häiringuid.

Metsa tn 3 kinnistule on teostatud mürahinnang (Adapte Ekspert OÜ töö 28.03.2018). Töö raames viis mürataseme otsesed mõõtmised perioodil 08.03-10.03.2018 läbi Terviseameti Kesklabori füüsikalabor.

Müra peamiseks allikateks Metsa tn 3 kinnistu maa-alale on vahetus läheduses asuvate tööstusettevõtete territooriumidel tehnoloogilised protsessid ja tehnoloogilised seadmed. Müra mõõtmiste alusel hinnatud tasemetest ilmnes, et Jüri alevikus Metsa tn 3 kinnistu elamualal Ehituse tn 9 poolisel küljel ehk mõõtepunktis MP 1 võib esineda päevasel ajal müratase vahemikus 59,7-60,5 dBA (koos mõõtmistulemuste laiendmääramatusega). Öised tasemed jäävad vahemikku 50,8-53,4 dBA. Tööstusettevõtete töötamisest põhjustatud müra päevased tasemed Metsa tn 3 kinnistu elamualal mõõtepunktis MP2 ehk Aruküla tee 51 poolisel küljel on 46,3-51,7 dBA ja öised tasemed 38,1-38,4 dBA.

Lähtudes III kategooria alade (keskuse alal paiknevad elamualad) tööstusmüra piirväärtustest võib hoone Ehituse tn 9 poolisel fassaadil esineda tööstusmüra öise piirtaseme ületamist kuni 3,4 dB. Aruküla 51 poolt lähtuvad müratasemed jäävad madalamale tasemele ning ei põhjusta piirväärtuste ületamist. Hoone rekonstrueerimisel ei ole võimalik piirata müra levikut väliterritooriumil, kuid on võimalik rakendada meetmeid tagamaks nõuetele vastavaid akustilisi tingimusi eluruumides.

Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" kohaselt tuleks planeeritava hoone Ehituse tn 9 poolne välispiire eluruumide puhul projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisiisolatsioon oleks vähemalt $R'w+Ctr \geq 40$ dB (äriruumidel $R'w+Ctr \geq 30$ dB). Teised välispiirded peavad olema ühisiisolatsiooniga $R'w+Ctr \geq 30$ dB.

Vastavalt Harjumaa radoonikaardileon planeeritava alal normaalse/kõrge radoonisaldusega pinnas (30 – 150 kBq/m). Hoone projekteerimisel tuleb arvetsada standardiga EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Tagada tuleb korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel. Tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon. Radoonikile kasutamine ei on soovituslik.

Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmevee kasutamise hoones. Hoone varustamine veega ja olmereovete kanaliseerimine toimub olemasolevate võrkude baasil, seega ei kujuta planeeringulahendus täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusele nr 99 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri" ja jäätmeseadusele. Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Prügikonteinerid peavad olema vettpidaval alusel ja asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel.

Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Soovitatav on kasutada välispiirete projekteerimisel materjale, mille müraindeks on vähemalt 40dB. Järgides normikohaseid helisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liikluse müra normi piires. Vastavalt Sotsiaalministeeriumi määrusele 04.03.2002 nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmised“ ei tohi liiklusest (auto-, raudteeja lennuliiklus, veesõidukite liiklus) põhjustatud müra eluruumides ületada päeval 40 dB (ööine norm magamisruumides 30dB). Silmas peetakse püsivat müra, mitte impulsshelitaset (ühekordne kõrge heli) (§6). Vastavalt Eesti Vabariigi Standardile „EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ peab normikohane uste ja akende helipidavuse näitaja olema 35 dB ehk välis- ja sisetingimustes mõõdetud samalaadse müra vahe ei tohi olla rohkem, kui 35 dB. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest ning tööstusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga planeeritava ala piiril. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.märts 2002 määrusele nr 42 „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva 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.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse täiendav kavandatava haljastuse projekteerimine.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist 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 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.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Elamutes tekib peamiselt segaolme- ja biolagunevaid jäätmed ning nende

kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Keskkonnaministri 11.06.2014.a määrus nr 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba“ sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse § 148 kohaselt tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud määruses sätestatud saasteainete heitkoguse piirnormi ületamist. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taotleda saasteluba enne ehitusloa taotlemist.

Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusluba.

Tee maa-alalt ning kinnistute kõvakattega platsidelt ja katustelt sademeveed kogutakse kokku. Kraavi juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ sätestatud nõuetele.

Sellele tegevusele taotleda vee erikasutusluba tulenevalt veeseaduse § 8 lg 2 p 4.

Maapõueseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevis kasutamise. Kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeaaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit. Vähemalt kaks nädalat enne jäätmekäitluse alustamist teavitada oma kavandatavast tegevusest, saates Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile teate, millele lisada maaomaniku kooskõlastus, kelle maale pinnas veetakse. Kaevis ladustamine toimub KOVi loal (Rae valla heakorraeskiri § 4 punkt 22).

Võimalik keskkonnamõju hindamine:

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse ühe hoone ümberehitamist, kuhu on kavandatud äripind ning 15 elamuühikut, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Jüri aleviku Metsa tn 3 kinnistu j detailplaneeringu osas.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik:

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus.

Ehitusperioodil esinevad ajutiselt müra, vibratsioon ja jäätmete, kuid need on eeldatavalt ajutise iseloomuga.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

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 on üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja – lahenduste abil viia miinimumini ebatavaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja 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. ehitusloa väljastamine hoone ümberehitamiseks;
4. avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistu Vallale tasuta üle andma hiljemalt 3 kuu möödumisel sellele ehitatud tee valmimisest ja teele kasutusloa väljastamisest.

9. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava maa-ala suurus	0,4 ha
Kavandatud kruntide arv	2
Kavandatud äripindade arv	1
Kavandatud elamuühikute arv	15
Planeeritud parkimiskohtade arv autodele	23
Planeeritud parkimiskohtade arv jalgratastele	21
Krunditud maa bilanss:	
Äri- ja elamumaa	90 %
Transpordimaa	10 %

D. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDNIMEKIRI

Jüri aleviku Metsa tn 3 kinnistu detailplaneering

jrk. nr.	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastus	Originaal kooskõlastuse asukoht	Märkused
1.	Põhja Päästkeskus, juhtivinspektor Leho Lõiv	20.11.2018 nr. 7.2-2.1/18392-2	Kooskõlastatud	DVK süsteemis	
2.	Teehoiuspetsalist, Ain Puna	20.11.2018	Kooskõlastatud	Digitaalselt allkirjastatud detailplaneeringu materjalid	
3.	Keskkonna järelevalve-spetsialist, Jana Suurthal	20.11.2018	Kooskõlastatud	Digitaalselt allkirjastatud detailplaneeringu materjalid	
4.	Metsa tn 3 kinnistu omanik, Hansaviimistluse OÜ	19.11.2018	Nõus detailplaneeringu lahendusega	Digitaalselt allkirjastatud detailplaneeringu materjalid	

Koostas: Martin Aus/ Loov Arhitektid OÜ

E. JOONISED