



**Detailplaneeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
MTR reg nr: EEP002230
Mускаadi 14
Saue 76506
Harjumaa
Reg.nr.11203491
Tel. +372 5221744
e-mail: ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: 02-20

Tellija: Rae vald
Aruküla tee 9
Jüri alevik 75301
Harjumaa
e-mail: info@rae.ee
tel. 605 6750

Huvitatud isik: Riigi Kinnisvara Aktsiaselts

Registrikood 10788733
Tartu mnt 85
Tallinn 10115, Harjumaa
e-mail : info@rkas.ee

HARJUMAA, RAE VALD

**JÜRI ALEViku TALLI TN 4 KINNISTU JA
LÄHIALA DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson

RAE 2021

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI	4
1. ÜLDOSA	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
2.1. Asukoht, maaomand	4
2.1.1. Planeeritava ala moodustab.....	5
2.1.2. Hooned ja rajatised	5
2.1.3. Tehnovõrgud	5
2.1.4. Piirangud	5
3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	6
3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud alusmaterjalid.....	6
3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu	6
4. PLANEERINGU LAHENDUS	7
4.1. Kontaktala	7
4.2. Krundijaotus ja hoonestus.....	7
4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.	7
4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.	7
4.2.3. Projekteerimise põhimõtted.	7
4.2.4. Krundi ehitusõigus	8
4.2.5. Arhitektuursed piirangud	8
4.2.6. Helikopteri lendamisest põhjustatud keskkonnamüra taseme hindamise tulemused ning kokkuvõte	9
4.3. Haljastus ja heakord	10
4.3.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine	11
4.3.2. Võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed	11
4.3.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.	12
4.3.4. Kokkuvõte radoonisisalduse mõõtmisest.....	12
4.3.5. Põhjavee kaitse.....	12
4.4. Teed.....	13
4.4.1. Juurdepääs planeeritavale alale.	13
4.4.2. Parkimine.	13
4.5. Tehnovõrgud	14
4.5.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus	14
4.5.2. Elektrivarustus	15

4.5.3.	Sidevarustus	15
4.5.4.	Soojavarustus	15
4.6.	Tuleohutuse tagamine	16
4.7.	Servituudid.....	17
4.8.	Planeeringu elluviimise tegevuskava	18

LISAD

Lisa 1: Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 7049350 (Talli tn 4 katastriüksus);

Lisa 2: Elektrilevi OÜ 12.06.2020 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 352228;

Lisa 3: Elektrilevi OÜ 30.10.2020 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr JV-KHO-1/5044;

Lisa 4: AS ELVESO 17.07.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 114;

Lisa 5: AS ELVESO 08.07.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr SO-TT-008/20;

Lisa 6: Akukon Eesti OÜ 13.10.2020 koostatud „Helikopteri lendamisest põhjustatud keskkonnamüra tasemete hindamine“;

Lisa 7: Tulelaev OÜ koostatud raport „Talli tn 4, Jüri radoonisisalduse mõõtmine pinnasest“.

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Kontaktala

Joonis 3: Tugiplaan 1:1000

Joonis 4: Põhijoonis 1:1000

Joonis 5: Tehnovõrgud 1:1000

JÜRI ALEVIKU TALLI TN 4 KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERINGU **KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE**

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

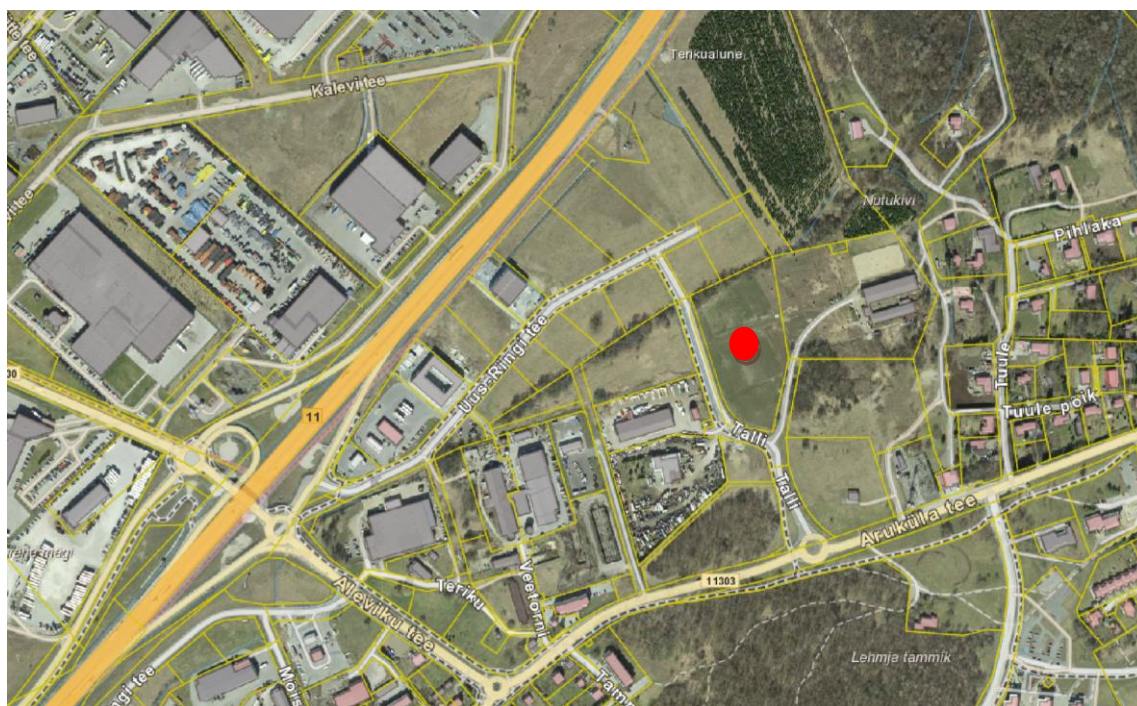
Detailplaneeringu tellija on Rae vald, huvitatud isik on Riigi Kinnisvara Aktsiaselts OÜ, keda esindab juhatuse liige Kati Kusmin. Planeeritavaks alaks on Talli tn 4 (kat nr: 65301:001:4258) katastriüksus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeritavale alale ehitusõiguse ning hoonestustingimuste määramine Päästeameti hoonetekompleksi rajamiseks ning juurdepääsude, tehnovõrkude ja haljastuse põhimõtteline lahendamise. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,8 ha.

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 riigikaitsemaa.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht, maaomand



Joonis 1 **Planeeritava ala asukoht. Aluskaardi allikas: Maa-amet.**

Planeeritav ala asub Jüri alevikus Talli tänava ääres, Tallinna ringtee ning Jüri – Aruküla riigimaanteede vahetus läheduses. Juurdepääsud planeeritavale alale nähakse ette Talli tänavalt.

2.1.1. Planeeritava ala moodustab

Talli tn 4 katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:4258;
- maakasutuse sihtotstarve: riigikaitsemaa 100%;
- kinnistu nr 7049350;
- katastriüksuse pindala 17665 m²;
- Omanik: Riigi Kinnisvara Aktsiaselts.

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

2.1.2. Hooned ja rajatised

Talli tn 4 kinnistu on ehisregistri andmetel hoonestamata. Kinnistu on hooldatud rohumaa, kõrghaljastus kasvab kinnistu põhjapiiril.

2.1.3. Tehnovõrgud

Planeeritavat ala läbib elektriõhuliin 1-20 kV tunnusega K42899024, sidetrass tunnusega ELA094 ning vee- ja kanalisatsioonitrassid.

2.1.4. Piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin, objekti nimi: KOOLI II:JYR, väline tunnus: K42899024) kaitsevöönd 10m mõlemal pool liini telge;
- Sideliin (Objekti nimi: ELA094) kaitsevöönd 1m mõlemal pool liini telge;
- Maa-alused vee ja kanalisatsiooni survetorustikud (alla 250 mm siseläbimõõduga torustikud, väline tunnus VT53422 ning VT53432), kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- Talli tn teekaitsevöönd 20 m äärmise sõidurea servast.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud alusmaterjalid

- 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;
- Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga (kehtestatud 16.10.2018 Rae Vallavolikogu otsusega nr 54);
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Katastriüksuse plaan;
- Rae Vallavalitsuse 19.05.2020 korraldus nr. 706;
- Lähteülesanne;
- Planeerimisseadus;
- Teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused;
- Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga (kehtestatud 16.10.2018 Rae Vallavolikogu otsusega nr 54).

3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu

- Geodeetilise alusplaani on mõõdistanud DP Projektbüroo OÜ 18.03. 2020a. Töö nr: 32-20-G;
- Akukon Eesti OÜ 13.10.2020 koostatud „Helikopteri lendamisest põhjustatud keskkonnamüra tasemete hindamine“. Töö nr 201253-1-A;
- Tulelaev OÜ koostatud raport „Talli tn 4, Jüris radoonisisalduse mõõtmine pinnasest“. Mõõtmise kuupäev 02.06.2020.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Talli tn 4 katastriüksuse piire ei muudeta. Alal säilib riigikaitsemaa sihtotstarve. Krundile määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused Päästeameti hoonetekompleksi rajamiseks, lahendatakse juurdepääsud, leitakse põhimõtteline tehnovõrkude lahendus ning haljastus.

4.1. Kontaktala

Planeeritavat ala ümbritseb põhjast ja läänest tootmis- ja ärimaa, idast maatulundusmaa ning kagust ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistud, kuhu on planeeritud Rae riigigümnaasiumi ning spordihoone rajamine. Talli tn 4 katastriüksusel ei ole kehtivat detailplaneeringut.

Kehtiva Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu (kehtestatud 20 september 2012 Rae Vallavolikogu otsusega nr 390) kohaselt paikneb Talli tn 4 kinnistu alal, mille juhtotstarbeks on määratud sisekaitselise hoone ja rajatise maa. (Päästeteenistuse ja korrakaitse asutuse maa hoonete ja rajatistega).

Koostatav detailplaneering on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.



Joonis 2. Väljavõte Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu põhijoonisest. Talli tn 4.

4.2. Krundijaotus ja hoonestus

4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.

Talli tn 4 katastriüksuse piiri ei muudeta.

4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.

Planeeritav hoonestusala ning soovituslik hoonete ning rajatiste paiknemine on esitatud joonisel 4 (põhijoonis).

4.2.3. Projekteerimise põhimõtted.

Ehitisalune pind riigikaitsealasel krundil võib olla kuni 40% krundi pinnast. Krundile on lubatud rajada kuni 8 hoonet. Põhihooned on lubatud rajada kuni 3-korruselisena kõrgusega

kuni 15 m. Treeningtorn on lubatud rajada kuni 7-korruseline kõrgusega kuni 25 m. Parkimine lahendatakse krundisisesele.

4.2.4. Krundi ehitusõigus

Pos 1

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala- 7075 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- 15 m / treeningtornil 25 m
- Hoonete arv krundil- 8
- Krundi sihtotstarve - 100 % riigikaitsemaa.

4.2.5. Arhitektuursed piirangud

- Katuse kaldenurk 0-20 kraadi;
- Piirdeaia kõrgus – 2 m;
- Hoonete korruselisus – 3 / treeningtornil 7;
- Fassaadimaterjalina tohib kasutada puitu, betooni, tellist, klaas- ja krohvipinda ning osaliselt plekki. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Mõne muu fassaadimaterjali (lisaks loetletud materjalidele) kasutamise vajaduse ilmnedes kooskõlastada valik Rae valla arhitektiga ehitusprojekti koostamise staadiumis;
- Talli tänava ning tulevase Rae riigigümnaasiumi poole projekteerida esinduslikum fassaad;
- Hoone eskiisprojekt kooskõlastada Rae valla arhitektiga;
- Planeeritavate hoonete ±0.0 on lubatud planeeritavast maapinnakõrgusest 0,3 - 0,6m, täpsustub ehitusprojektide koostamisel;
- Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“);
- Tagada hoonete projekteerimisel ja ehitamisel, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“);
- Projekteerimisel arvestada kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- Projekteerimisel tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodut;

4.2.6. Helikopteri lendamisest põhjustatud keskkonnamüra taseme hindamise tulemused ning kokkuvõte

Kokkuvõte:

Müraolukorra väljaselgitamiseks on selle lähiümbruses teostatud helikopteri müratasemete arvutused. Statsionaarselt ei hakka helikopterit Jüri päästekomando helikopteriplatsil olema ning helikopterite platsi kasutatakse ainult hädaolukorral või kui viiakse läbi õppuseid.

Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 on kehtestatud liiklus- ja tööstusmüra normtasemed. Seaduse ega määruse tasemel ei ole normtasemeid kehtestatud helikopterite erakorraliste päästeoperatsioonide või õppuste tegevusest tekkivale välisõhus levivale mürale. Helikopteri müra ei saa võrrelda liiklusmüraga, kuna arvestama peab aastaringse keskmise või regulaarse liiklusega perioodil. Samuti ei saa helikopteri lendamisest tulenevat müra võrrelda tööstusmüraga, kuna määruse tähenduses on tegemist paiksete müraallikatega.

Müra kui keskkonnahäiringu põhjustamist tuleb üldjuhul vältida, ent ülekaaluka avaliku huvi ja mõistliku alternatiivi puudusel tuleb seda taluda. Siiski tuleb selle vältimiseks ja vähendamiseks rakendada vajalikke meetmeid (keskkonnaseadustiku üldosa seaduse KeÜS § 10). Viidatud vältimispõhimõtte kehtib igas eluvaldkonnas. Vastavalt KeÜS §-le 10 tuleb keskkonnoahtu või olulist keskkonnahäiringut taluda kolmel tingimusel: kui tegevus on vajalik ülekaaluka huvi tõttu; kui sellise huvi tagamiseks puudub mõistlik alternatiiv; kui keskkonnoahtu või olulise keskkonnahäiringu vähendamiseks on võetud vajalikud meetmed.¹

Mürauringu tulemused:

Mürauringu tulemusena arvutati kõige mürarikkam sündmus (helikopteri õhkutõus, mürasündmuse kestus ~2 minutit) päevase (7-23) ja öise (23-7) ajavahemiku ekvivalentsed müratasemed.

Hädaolukorras kasutatava helikopteri müra lühiajalise ekvivalente või maksimaalse mürataseme kohta pole välja antud määrusi ega suunavaid väärtusi.

Lähimate eluhooneteni ulatuvad päevasel ajal (07-23) $LA_{eq,T}$ 60-65 dB müraindikaatori samatugevustsoonid; öisel ajal (23-07) $LA_{eq,T}$ 60-64...65-69 dB müraindikaatori samatugevustsoonid. Planeeritava riigigümnaasiumi kinnistuni Talli tn 2 ulatuvad valdavalt päevasel ajal 55-59 dB $LA_{eq,T}$. Kui muutub mürasündmuse pikkus, siis muutub ka müratase käsitlevas piirkonnas.

Päästekomandot teenindava helikopteri AW 139 lendude maht on tõenäoliselt suhteliselt madal (hädaolukorras või õppustel 1-2 korda aastas) ja müra on lühiajaline. Seega ei ole tegemist püsiva mürahäiringuga. Lühiajaline helikopterimüra maandumisel/õhkutõusmisel on mõneks sekundiks lähimate eluhoonete juures suurusjärgus 90-95 dB. Helikopteri lendamine on eristatav, kuna tõstab ajutiselt ja lühiajaliselt müratasemeid piirkonnas. Kuna tegemist on lühiajalise tegevusega ~2-3 min, siis kogu päevasele/öisele müraolukorrale on mõju marginaalne.

¹ Akukon Eesti OÜ 13.10.2020 koostatud „Helikopteri lendamisest põhjustatud keskkonnamüra tasemete hindamine, lk 3

Müraohje meetmed on järgmised: müraallikate müraemissiooni vähendamine, müra leviku takistamine, müratundlike objektide kaitsmine. Täpse lahenduse valimine sõltub käsitletavast müraolukorrast.

Peamisteks traditsioonilisteks müra vähendamise meetmeteks on:

- planeerimine;
- ehituslikud ja tehnilised võtted hoonete projekteerimisel ja ehitamisel;
- liikluskorraldus;
- müratõkked.

Lähimate eluhoonete juures ei ole efektiivseid müra vähendavaid meetmeid, kuna peamine müraallikas (helikopter) on maapinnast kõrgemal õhus. Planeeritava riigigümnaasiumi suhtes müratõkkega sarnast mõju omab planeeritava ala hoonestus, mis takistab müra levikut lõuna suunas ja tekitab helivarjestuse.

Helikopteri mootorite müra levikut maapinnal on mingil määral võimalik tõkestada lähimate eluhoonete juures, kui rajada muldvall kinnistu piiri juurde kirde suunas (nr 4 hoonest kuni nr 11 palliplatsi lõpuni).

Ekraani efektiivsus on kõrge kui tõke katkestab otsese silmkontakti müra tekkekohaga. Suuremate kauguste puhul tõkke kasu enamasti väheneb ning mootorite müra on lühiajaline, seega ei ole tegemist efektiivse meetmega.

Müraolukorra seisukohast on lähenemine paika pandud sektori osas soodne, kuna ei lennata üle lähedal asuvatest eluhoonetest ja planeeritavast riigigümnaasiumist. Liikluskorraldusliku võttena on võimalusel soovitatav läheneda maandumisplatsile etteantud sektori loodepoolsest osast, võimalikult kaugel eluhoonetest ning õhkutõusmisel tõusta võimalikult kõrgele.

Müravastaseks meetmeks on ka kohalike elanike teavitamine. Õppuste puhul saab kokku leppida koguarvu ning toimumise aja, siis saavad kohalikud elanikud sellega arvestada. Õppuste planeerimisel soovitame teostada ka kontrollmõõtmisi lähimate elamute juures, et fikseerida müraolukord.

Müra leviku tõkestamisel on võimalik parandada müraolukorda eelkõige müratundlike hoonete siseruumides; st hoonete välispiirete (välissein, katuslagi) heliisolatsiooni parandamine, akende vahetamine või klaaside asendamine. Peamiseks meetmeks on hoonete piirdetarindite heliisolatsiooni parandamine, millega soovitame arvestada ka päästekomando hoonete projekteerimisel. ²

4.3. Haljastus ja heakord

- Kinnistu põhjapiiril kasvav kõrghaljastus võimalikult suures mahus säilitada. Krundi iga 600 m² kohta nähakse ette vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 10 m.
- Hoonete ehitusprojektis lähtuda piirete määramisel hoonete arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lahendusest. Kinnistute tarastamine ei ole kohustuslik, kuid on lubatud. Krundi ümber võib olla kuni 2,0 m piire. Põhijoonisel on esitatud soovituslik piirete asukoht, väravad ei tohi avaneda tee poole.

² Akukon Eesti OÜ 13.10.2020 koostatud „Helikopteri lendamisest põhjustatud keskkonnamüra tasemete hindamine, lk 10-12

- Krundi haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda;
- Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast (va hoonestusala ulatuses).

4.3.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.
- Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.
- Prügikonteinerid paigutatakse hoone vahetusse lähedusse selleks ettenähtud kohas. Krundi valdaja või ehitise omanik on kohustatud kas ise või kinnisvarahalduse või -hoolduse ettevõtte vahendusel sõlmima jäätmekäitluse ettevõttega jäätmekäitluslepingu või vedama talle kuuluvad jäätmed jäätmekäitluskohta oma jõududega või taaskasutama neid vastavalt Jäätmeseaduse nõuetele. Jäätmete mahuteid peab tühjendama sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Kui prügikonteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile peab olema tagatud võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

4.3.2. Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed

Võimalikeks avariilukordadeks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariilukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked;

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariilukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

4.3.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.

Detailplaneeringu lahendusega ei kaasne negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning keskkonda oluliselt mitte halvendavad.

Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

Projekteerimisel arvestada planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna ühiskondlike hoonete maal ja elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

Ehitusprojekt peab kajastama järgmised nõuded:

- ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud;
- esitada vastavalt „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“ § 28 lg 3 punktides 1-4 nõutud informatsioon;
- pidama kinni Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määruses nr 60 „Rae valla heakorraeskirja“ peatükis 4 „Heakorra- ja haljastusnõuded ehitamisel“ esitatud nõuetest.

4.3.4. Kokkuvõtte radoonisisalduse mõõtmisest

Talli tn 4, Jüris mõõdeti kõrgeimaks radoonisisalduseks 104 kBq/m³, seega liigitud territoorium kõrge radoonisisaldusega pinnasega alaks. Soovitav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada tavaline hea ehituskvaliteet, nõuetekohane ventilatsioon, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus.³

Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu hoone ehitamise üldnõudeid

4.3.5. Põhjavee kaitse

Planeeringuala on kaitsmata põhjaveega ala. Ala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele. Kuna hoonete

³ Tulelaev OÜ koostatud raport „Talli tn 4, Jüris radoonisisalduse mõõtmine pinnasest“ lk 12

veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse.

4.4. Teed

4.4.1. Juurdepääs planeeritavale alale.

Planeeringualale pääseb olemasolevalt Talli tänavalt (65301:003:1178). Alale planeeritakse kokku neli mahasõitu ning juurdepääs planeeritavale alajaamale. Detailplaneeringus esitatud mahasõitude asukohad täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus, arvestades hoonete ja platside paigutust planeeritaval alal.

Talli tänava kaitsevööndi ulatus on 20m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Hoonete ehitusprojektides leida erinevaid lahendusi müra leviku vähendamiseks (näiteks ehitusmaterjalidena kasutada helikindlaid materjale jms).

Põhijoonisel on esitatud nähtavuskolmnurgad, mille määramise aluseks on nähtavuskaugus lõikuval teel. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Planeeritava mahasõidu nähtavuskolmnurgad tuleb tagada enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Tehnovõrkude projekteerimisel riigitee kaitsevööndi ulatuses (sh ristumistel riigiteega) lähtuda Transpordiameti juhendist "Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamise".

4.4.2. Parkimine.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1. linnakeskuse klass II kuni IV.

Päästekomando hoonetekompleksi planeerimisel on oma spetsiifika ning põhihoonete ja ladude parkimisvajadus lahendatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus lähtuvalt ettevõtte konkreetsetest vajadustest (küllastajate arv, töötajate arv, tegevuse eripära jms).

Tabel 1. Sõiduatode parkimiskohtade arvutus.

Positsiooni nr	EVS 843:2016, tabel 9.1	Maksimaalne brutopind krundil	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritav parkimiskohtade arv
1	Muuseum 1pk/ 250m ²	3213	13	17
	Ladu 1pk/ 250m ²	2147	9	(*)
	Asutused 1pk/ 90m ²	9720	108	(*) + 3
KOKKU:			130	(*) + 20

* Parkimine toimub kinnisel territooriumil ning lahendatakse ehitusprojektis vastavalt vajadusele ning ettevõtte tegevuse eripärale.

Arvutuste kohaselt on esitatud parkimiskohtade arv planeeritud hoonete brutopinna alusel (va planeeritav treeningtorn). Põhi- ning tehnovõrkude joonisel on esitatud avalikult kasutatavale alale parkimiskohad planeeritava muuseumi ning komandohoone külaliste tarbeks ning kaks parkimiskohta bussidele.

Muuseumi konsoolse osa alla on planeeritud invaparkimine (2 kohta), elektriautode laadimispunkt kahele sõiduautole ning nähakse ette jalgrataste parkimismisvõimalus. Parkimiskohtade arvutamise aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.3 (muuseum: 10 külastaja kohta 1 jalgrattaparkimiskoht). Planeeringus on arvestatud jalgratastele 16 parkimiskohta. Lähtuvalt muuseumi külastajate arvust määratakse täpne jalgrataste parkimiskohtade arv ning sobiv asukoht edaspidise projekteerimise käigus. Päästekomando jalgrataste parkimine toimub kinnisel territooriumil ning lahendatakse ehitusprojektis.

4.5. Tehnovõrgud

4.5.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus

Vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on AS ELVESO poolt 17.07.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 114. Lahenduse koostamisel on arvestatud tehniliste tingimuste lisaga nr 1. Sademevee lahenduse osas on arvestatud 30.10.2020 AS ELVESO VK teenistuse tehnilise spetsialisti soovitusega.

Veevarustus

Krundi pos 1 veevarustusega liitumine lahendatakse Talli tänaval olevast veetrassist. AS ELVESO on nõus lubama ühisveevärgist vett detailplaneeringu alale kuni 5,3 m³/d (159,0 m³/kuus). Planeeritavate hoonete tarvis on planeeritud veetorustiku liitumispunktid (maakraanid) kinnistu piirist kuni 1m väljapoole.

Reovesi

Krundi pos 1 planeeritav ühinemispunkt ühiskanalisatsiooniga on Talli tänaval. AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni kuni 5,3 m³/d, (159,0 m³/kuus). Katastriüksuse piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole kinnistu piiri projekteerida vaatluskaev, mis jääb ka ühtlasi kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Ühisveevärg ja ühiskanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, tee või üldmaa kinnistule, kuid mitte sõidutee alla. Planeeritud tehnovõrkudele (magistraaltorustikuga ühinemispunktist kuni tarbija liitumispunktini) on määratud kaitsevööndi ulatuses servituudiala.

Talli tänav L2 kinnistul asuv „Forsteni“ reoveepumpla pump tuleb välja vahetada suurema vastu.

Sademevee eesvooluks on planeeritud kinnistu põhjapoolsel piiril olev kraav. Ärajuhitava sademevee torustiku läbilaskevõime ei tohi olla suurem kui De110. Alal tekkiv ligilähedane sademevee hulk 20 min vihma korral on asfaltplatsidelt 24 l/s, katustelt 95 l/s ning haljasalalt 11 l/s. Enne sademevee kraavi jõudmist peab olema paigaldatud õli- ja liivapüüdur.

Osa sademeveest võib suunata ka rohealadele. Vältida tuleb sademevee reostumist,

potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Osa katustelt ärajuhitud sademeveet on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Vajadusel kasutada puhvermahuteid. Kinnistule ei ole planeeritud drenaažisüsteeme ning hoonete drenaaži vajadus tuleb täpsustada hoonete ehitusprojektis. Sademevee juhtimine naaberkiinnistutele ning transpordimaa kinnistule on keelatud.

Vee-, sademevee- ja kanalisatsioonitorustike vajalik servituudiala on 2+2 m välimise toru teljest. Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga. Ala läbivatele veetorustikele tagatakse ööpäevaringne juurdepääs. Ala piiratud alale on võimalik tagada ööpäevaringne juurdepääs värava kaudu.

4.5.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 12.06.2020.a väljastatud tehnilised tingimused nr 352228.

Planeeritavale alale nähakse ette asukoht uue komplektalajaama rajamiseks, mille toide on planeeritud 10(20) kV maakaabelliiniga sisselõikega Jüri piirkonnaalajaama 10(20) kV kaabelliinile nr. 53018. Krundi pos 1 liitumispunkt on planeeritud uue alajaama 0,4kV jaotusseadmesse. Alajaama ning jaotusseadme teenindamiseks tagatakse ööpäevaringne vaba juurdepääs Talli tänavalt.

Planeeringu alalt likvideeritakse 10kV õhuliin ning see asendatakse 10kV maakaabelliiniga Viljahoidla alajaama ning Aruküla tee 24a // Jüri alajaam katastriüksusel oleva masti vahelisele alale. Maakaabelliini asukoha valikul on lähtutud Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneeringus (kehtestatud 16.10.2018 Rae Vallavolikogu otsusega nr 54) esitatud tehnovõrkude lahendusest.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana, alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustata. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Kaabelliinide ja liitumiskilpide täpsed asukohad määratakse tööprojektis.

4.5.3. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 30.10.2020.a väljastatud tehnilised tingimused nr JV-KHO-1/5044.

Detailplaneeringu alal nähakse ette koht uuele jaotuskapile paigaldatava komplektalajaama kõrval. Sideliin planeeritakse koos 10 (20) kV maakaabelliiniga ja lõpetatakse Viljahoidla alajaama juures kaabelliini 53018 kõrval KKS-1 kaevuga (malmluuk). Kinnistu sideliitumispunkt planeeritakse uue alajaama kõrvale jaotuskapile. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

4.5.4. Soojavarustus

Soojavarustuse lahenduse koostamise aluseks on AS ELVESO poolt 08.07.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr SO-TT-008/20. Lahenduse koostamisel on arvestatud tehniliste tingimuste lisaga nr 1.

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

Planeeringuala kinnistu harutorustik projekteerida hargnemisega Jüri Gümnaasiumi (Laste tn. 3) kinnistut läbivast kaugküttevõrgu magistraaltorust DN 250. Torustiku dimensiooni valikul tuleb kuni naaberkinnistu (Talli tn. 2) ühendustorustikuni arvestada sinna planeeritava uue gümnaasiumihoone ja spordihalli soojuskoormustega. Torustik projekteerida vastavalt kaugkütte kehtivatele projekteerimismäärustele. Projekteerimistööde käigus, enne ehitustööde algust, tuleb korraldada AS-le ELVESO üleandmiseks kavandatud soojatorustiku kaitsevööndi ulatuses isikliku kasutusõiguse seadmine AS ELVESO kasuks.

Kaugküttevõrguga liitumiseks Liituja kohustub sõlmima AS-ga ELVESO liitumislepingu ja täitma sellest tulenevad kohustused liitumistasu osas. Liitumiseks tehtavad kulutused hõlmavad lisaks ühendustorustikule ja tarbijapaigaldisele täiendava võimsusega seadmete installeerimist Jüri katlamajja.

Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus.

4.6. Tuleohutuse tagamine

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda Eesti Vabariigi tuleohutuse projekteerimismäärustest *“Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”*, Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 a määrusest nr 17. Tule levik ühelt ehitistelt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ning EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ esitatud nõuded.

Uute hoonete rajamisel (naaberkinnistute hoonestusele ning ka omal krundil olevatele hoonetele) lähemale kui 8m tuleb hoonetele kavandada tuleohutustarandid. Hoonete minimaalne tuleohutusklass täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavuses projekteeritavale ehitisele esitatavate tuleohutusnõuetega.

EVS 812-7:2018 p 11.2.3.10 kohaselt planeerides sõidukite parkimise välisseinale lähemale kui 4m, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seinad üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 m ulatuses vertikaalsuunas. Kui esitatud nõudeid ei ole võimalik täita, peab parkimine olema 4 m kaugusel hoone seinast. Lõplik parkimise lahendus esitatakse ehitusprojekti koostamisel.

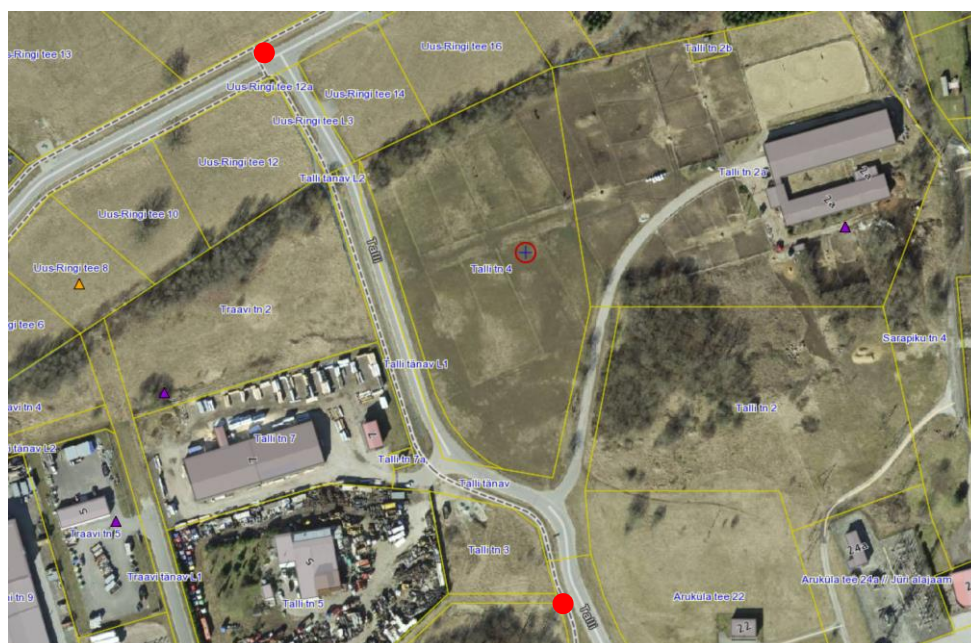
Hoone(te) korruste arvust, kõrgusest, pindalast ja kasutajate arvust ning kasutusviisist tulenevalt määrata täpne tuleohutusklass ehitusprojekti koostamisel.

Väliskustutusvee normvooluhulgad täpsustuvad samuti ehitusprojekti koostamisel, kuna arvutused on seotud hoone kasutusviisi ning tuletõkkeseptsioonide pindalaga. Kuni 800m² pindalaga tuletõkkeseptsiooni korral on ühe tulekahju normvooluhulk 10 l/s, 800-1600m² pindala korral 15 l/s ning 1600m²-2400m² pindala korral 20 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus 3h. Projekteerimise käigus tuleb määrata hüdrandi vajalikud

tootlikkused ja näidata alternatiivsed lahendused, kui olemasolevast ühisveevärgist ei ole võimalik vajalikku tuletõrjevee vajadust tagada.

Lähimad tuletõrje veevõtukohad (hüdrandid) on 11303 Jüri-Aruküla tee (65301:003:1076) ning Uus-Ringi tee L2 (65301:001:4287) katastriüksustel. AS ELVESO tagab hüdrantide tootlikkuse 10 l/s.

Perspektiivselt, seoses planeeritava Jüri Riigigümnaasiumi ehitusega ehitatakse piirkonda uus puurkaev koos veetöötlusjaamaga. Uuest veetöötlusjaamast on võimalik projekteerida eraldi torustik koos hüdrandiga päästeautode paakide täitmiseks.



Joonis 3. Väljavõtte ohtlike ettevõtete ja vesivarustuse kaardist (allikas: Maa-amet).

- Lähimad hüdrandid planeeritavale alale.

4.7. Servituudid

Tabel 2 Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Talli tn 4 (65301:001:4258) (Pos 1), Talli tänav L1 (65301:001:5652), Talli tänav (65301:003:1178), Aruküla tee 22 (65301:001:4997)	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektriliine ning seadmeid.

Talli tn 4 (65301:001:4258) (Pos 1)	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.
Talli tn 4 (65301:001:4258) (Pos 1), Talli tänav L1 (65301:001:5652), Talli tänav (65301:003:1178), 11303 Jüri-Aruküla tee (65301:003:1076), 11303 Jüri-Aruküla tee (65301:003:0260), 11303 Jüri-Aruküla tee (65301:003:1075) Laste tn 2 (65301:003:1088) Laste tänav L2 (65301:003:1179), Laste tn 3 (65301:003:0699)	AS ELVESO	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.

4.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- Tehnovõrkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks;
- Servituutide seadmine;
- Tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamine;
- Hoonete projekteerimine;
- Hoonete ehituslubade väljastamine;
- Hoonete ehitus;
- Hoonetele kasutuslubade taotlemine.

Seletuskirja koostaja: Janika Jürgenson