

RAE VALD HARJUMAA

**JÜRI ALEVIKU KESKUSEALA DETAILPLANEERING**

HUVITATUD ISIK: Rae Vallavalitsus

PROJEKT: Rae Vallavalitsus

Aruküla tee 9, 75301 Jüri alevik, Rae vald  
 reg nr 75026106

info@rae.ee

Koostajad:

Katrin Baumann [katrin.baumann@rae.ee](mailto:katrin.baumann@rae.ee) 605 6783

TÖÖ nr DP23-02

**DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:**

1. **SELETUSKIRI**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 4](#_Toc150503804)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 5](#_Toc150503805)

[3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 8](#_Toc150503806)

[3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS 8](#_Toc150503807)

[3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS 8](#_Toc150503808)

[3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS 9](#_Toc150503809)

[3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD 9](#_Toc150503810)

[3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS 9](#_Toc150503811)

[3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND 9](#_Toc150503812)

[3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD 10](#_Toc150503813)

[4. PLANEERINGUETTEPANEK 10](#_Toc150503814)

[4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS 10](#_Toc150503815)

[4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED 14](#_Toc150503816)

[4.3 PIIRDED 15](#_Toc150503817)

[4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED 16](#_Toc150503818)

[4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE 17](#_Toc150503819)

[4.7 TULEOHUTUSNÕUDED 17](#_Toc150503820)

[4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE 17](#_Toc150503821)

[Peale detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb võrkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping. 17](#_Toc150503822)

[4.9 ARHEOLOOGIAMÄLESTISED 17](#_Toc150503823)

[Detailplaneeringu alal asuvad arheoloogiamälestiste kultusekivi 17](#_Toc150503824)

[5. Tehnovõrkude lahendus 18](#_Toc150503825)

[5.1 VEEVARUSTUS 18](#_Toc150503826)

[5.2 TULETÕRJEVARUSTUS 18](#_Toc150503827)

[5.3 REOVEEKANALISATSIOON 18](#_Toc150503828)

[5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE 18](#_Toc150503829)

[5.5 ELEKTRIVARUSTUS 19](#_Toc150503830)

[5.6 SOOJAVARUSTUS 19](#_Toc150503831)

[5.7 SIDEVARUSTUS 19](#_Toc150503832)

[5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED 19](#_Toc150503833)

[6. KESKKONNATINGIMUSED 19](#_Toc150503834)

[6.1 MÜRA 19](#_Toc150503835)

[6.2 ROHELINE VÕRGUSTIK 20](#_Toc150503836)

[6.3 MEETMED SOOJUSSAARTE VÄLTIMISEKS 21](#_Toc150503837)

[6.4 KESKKONNAMÕJUD JA KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS 21](#_Toc150503838)

[6.6 PÕHJAVESI 22](#_Toc150503839)

[6.7 RADOON 22](#_Toc150503840)

[6.8 TÄIENDAVAD KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS 22](#_Toc150503841)

[7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED 23](#_Toc150503842)

[8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA 23](#_Toc150503843)

[B. JOONISED 24](#_Toc150503844)

1. **JOONISED**
2. Situatsiooniskeem AS-01
3. Kontaktvööndianalüüs joonis M 1:5000 AS-02
4. Tugiplaan M 1:2000 AS-03
5. Põhijoonis M 1:1000 AS-04
6. **SELETUSKIRI**

# 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

**Detailplaneeringu koostamise alused:**

* Planeerimisseadus;
* Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (2012);

**Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:**

* 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“;
* Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
* Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
* Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);

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;
* Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded¹“;

- Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;

* Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaminister 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
* Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
* Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

- Majandus- ja taristuministri 05.08 2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“;

- Rae valla heakorraeeskiri (Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 60);

- Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);

**Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:**

* Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud Geoalus OÜ (30.03.2023) töö nr 23-G102;

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

Detailplaneeringuala kontaktvööndi moodustavad olemasolevad elamumaad, üldkasutatavad maad, ühiskondlike ehitiste maad ja ärimaad. Planeeringuala on ümbritsetud Lehmja tammiku ja üldkasutatavate maadega, mis rikastab oluliselt planeeritavat keskkonda.

Planeeringualal asuvad Jüri Gümnaasium, Jüri raamatukogu, Jüri noortekeskus, Rae Spordikeskus ja osaliselt terviserajad, alale jääb ka endine amortiseerunud Rae Sotsiaalkeskuse hoone. Alast jalutuskäigu kaugusel Jüri tervisekeskus, lasteaiad, ehitatav Rae riigigümnaasium ja Tuule spordihoone, kauplus ning veel mitmed avaliku funktsiooniga hooned. Aruküla tee ääres kulgeb jalg- ja jalgrattatee, mis on ühendatud kogu Jüri alevikku ning Rae valda katva kergteede võrgustikuga. Aruküla teel, planeeringuala kõrval, asuvad bussipeatused (Tuule peatus), mida teenindavad Tallinna ning naaber omavalitsusi läbivad bussiliinid. Koolibussid teenindavad õpilasi kooli esisel bussi ootealal.

Lähiminevikus (10 aasta jooksul) on kontaktalal kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

* DP0771 Tuule põik 1 ja 1a kinnistute ning lähiala detailplaneering - kehtestatud 12.05.2015, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 688;
* DP0429 Sarapiku I ja Tuule tn 7 kinnistute ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 26.08.2014, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1137;
* DP0950 Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneering – kehtestatud 16.10.2018, Rae Volikogu otsusega nr 54;
* DP1100 Talli tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 06.04.2021, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 502;
* DP0920 Talli tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 30.05.2017, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 738;
* DP0954 Aruküla tee 19 kinnistu ja lähiala detailplaneering – kehtestatud 05.02.2019, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 219;
* DP0773 Aaviku tee 12 kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 27.01.2015, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 97;
* DP0991 Suve tn 2 kinnistu detailplaneering - kehtestatud 17.12.2019, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1672;
* DP0782 Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeäärse kinnistu ja lähiala detailplaneering -

kehtestatud 30.06.2015, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 960;

* DP0796 Võsa tn 24 kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 10.05.2016, Rae Volikogu otsusega nr 733;
* DP0736 Suve tn 8a kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 09.07.2013, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 736;
* DP0923 Suve tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 21.02.2017, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 312;
* DP0843 Suve põik 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 15.09.2015, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1348;
* DP0703 Võsa tänava lasteaia ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 14.08.2012, Rae Volikogu otsusega nr 384;
* DP0902 Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneering - kehtestatud 23.05.2017, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 671;
* DP0263 Aruküla tee 27 kinnistu detailplaneering - kehtestatud 26.07.2013, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 801;
* DP0251 Ehituse tn 7 kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 06.12.2016, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1741;
* DP1023 Metsa tn 3 kinnistu detailplaneering - kehtestatud 08.01.2019, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 39;
* DP1064 Hundi tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 04.02.2020, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 174.
* **Planeeringualal kehtib Jüri aleviku Laste tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0791), kehtestatud 04.02.2014 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 164.**

(Vt. detailplaneeringu põhijoonise lahendust Lisa 2 - Laste tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering)

Jüri aleviku Laste tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli lahendada Jüri gümnaasiumi laiendus kooli ja spordihoone juurdeehitusteks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja parkimine ning haljastus.

Detailplaneering on realiseeritud, laiendatud on nii koolihoonet kui ka rajatud Jüri Pallihall.

**Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk:**

* Suurendada Rae Vallavalitsuse 04.02.2014 korraldusega nr 164 kehtestatud Jüri aleviku Laste tn 3 kinnistu (pos 5) ja lähiala detailplaneeringuga ette nähtud ehitusõigust staadioni äärde tribüünihoone rajamiseks ning oluliste avaliku huviga ehitiste ehitamiseks. Laste tn 3 kinnistust välja jagada transpordimaa krunt (pos 3) olemasoleva sõidutee ja olemasoleva avaliku parkla otstarbeks ning anda ehitusõigus oluliste avaliku huviga rajatiste ehitamiseks.
* Laste tn 2 kinnistu jagada ning sellest pos 1 krundile ette näha ehitusõigus olemasoleva hoone laiendamiseks ja rekonstrueerimiseks või uue hoone rajamiseks ning olulise avaliku huviga rajatiste püstitamiseks, pos 2 krundile ette näha ehituõigus olulise avaliku huviga ehitiste (Jüri keskusealal paikneva perspektiivse väljaku asukoht) ning tegevust toetavate abihoonete rajamiseks (wc, abiruum vmt). Ala tegevust toetavate abihoonete rajamine ei muuda ega takista haljasmaa-parkmetsa maa-ala olemust ning toimimist.
* Jürimetsa kinnistule (pos 8) anda ehitusõigus oluliste avaliku huviga rajatiste ehitamiseks, mis võimaldab laiendada olemasoleva kooli staadioni juurde planeeritavate spordirajatiste ala ning nende juurde ette näha ka vajadusel tegevust toetava abihoonete (wc, abiruum vmt) rajamine. Võimalusel rajada parkimisala tugevdatud murukattega alana (ehitusprojektis täpsustada parklaala katend). Ala tegevust toetavate abihoonete (wc, abiruum vmt) rajamine ei muuda ega takista haljasmaa-parkmetsa maa-ala olemust ning toimimist.
* Rebase tn 4 kinnistu jagada ning sellest pos 10 krundile ette näha ehitusõigus sotsiaalotstarbelise hoone rajamiseks ning oluliste avaliku huviga rajatiste ehitamiseks, pos 11 krunt ette näha olemasoleva sõidutee ja Rebase tänava laienduse otstarbeks (aadressiettepanek - Taaramäe tee).
* Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistu jagada kaheks ühiskondlike ehitiste maaks (pos 10b ja 9) kui ka väikeses osas transpordimaaks (pos 12) Rebase tänava laienduseks. Ühiskondlike ehitiste maa pos 10 krundile ette näha ehitusõigus sotsiaalotstarbelise hoone rajamiseks ning oluliste avaliku huviga rajatiste ehitamiseks. Pos 10b liidetakse pos 10a krundiga ning määratakse ehitusõigus sotsiaalotstarbelise hoone rajamiseks.
* Võsa tn 15a kinnistule ette näha ehitusõigus sotsiaalotstarbelise hoone rajamiseks ning oluliste avaliku huviga rajatiste ehitamiseks.
* Lõigata välja Võsa tn 26a kinnistust maa-ala, mis jääb suurest krundi massiivist teisele poole elamukrunte ning mida läbib Roheluse tänava sõidutee. Moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt ning nähakse ette parkla avalikuks kasutuseks.
* Kruntidele määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused ning lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Uued sotsiaalotstarbelised hooned pos 9 ja 10 kruntidel moodustaks piirkonnas koos olemasoleva koolihoonega ühtse kompleksi ühiseks kasutuseks mõeldud mängu-, rekreatsiooni- ja spordirajatistega.

Piirkonda on vajadus kavandada õppe- ja kompetentsikeskus (keskus), haridusliku erivajadusega (HEV) laste õppeasutus ning keskuse kõrvale Teenusmaja tüüpi hoonestus, mis osutaks erihoolekandeteenust kui ka toetatud elamise teenust erihoolekannet vajavatele täisealistele noortele ning võimaldaks ka vanemaealisel tagatud kõrval abita iseseisvalt toime tulla.

Keskus on ette nähtud rajada Rae valda kaasates lähi valdasid. Keskuse loomise eesmärgiks on pakkuda kompleksseid teenuseid, mis toetavad HEV laste arengut. Seni pole valdadel võimalust haridust anda lastele, kes ei sobitu kaasava hariduse raamistikku, puudus on HEV lastega tegelevatest spetsialistidest ning praeguste koolide ruumiressursist ei piisa, et luua juurde väikeklasse.

Analüüsitud on erinevaid asukohti õppe- ja kompetentsikeskuse rajamiseks Rae valla territooriumil. Lisaväärtuse planeeringualal olevale pos 10 krundile annab Jüri keskuses paiknemine ning läheduses on nii olemasolev tervisekeskus kui ka olemasolev kool ja lasteaed ning muud teenused, mis võimaldavad paremaid tingimusi õppe- ja nõustamiskeskuse rajamiseks ning annab ühendada ka kavandatavad õuealad olemasoleva kooli territooriumiga ühiseks kasutuseks.

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 juhtotstarveteks on määratud sotsiaalehitiste maa-ala, kavandatud sotsiaalehitiste maa-ala, haljasmaa-parkmetsa maa-ala ja kohaliku tee alune maa.

Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala osaliselt haljasmaa-parkmetsa maa-alale (HP), kuhu on osaliselt on ette nähtud koolihoovis paiknevate mängu- ja spordirajatiste ala laiendamist ning rajatisi toetava funktsiooniga abihooned. Üldplaneeringu kohaselt võivad üldkasutatavad rohealad sisaldada rekreatsiooni- ja spordirajatisi, samuti nendel aladel paiknevaid tehnorajatisi. HP alad säilitatakse, rekreatiivset tegevust toetavate lisarajatiste ja abihoonete planeerimisel ei halvendata alade toimimist.

Aruküla-Jüri elektri maakaabelliin KKL42899041 ning Aruküla-Jüri elektriõhuliin 35-110kV (Kõrgepingeliin) L100A elektripaigaldise kaitsevööndiga 50 m, mis on planeeritud paigutada maakaablisse annab oluliselt lisavõimalust HP alale täiendava kõrghaljastuse rajamiseks ning ruumi ka rekreatsiooni ning sporditegevusega tegelemiseks.

Detailplaneeringuga kavandatakse olulise avaliku huviga sporditegevust toetavaid rajatisi (odavise, kettaheide, kuulitõuge, tennis jne) pos 8.

Kuna Laste tn 3 kinnistul on vajadus suurema kergejõustikustaadioni rajamiseks koos tribüünihoonega ning kuna jalgpalliväljaku ala on ette nähtud kunstmurukattega, mis võimaldab aastaringselt väljakul jalgpalli treeninguid läbi viia, siis ei ole jalgpallistaadionil enam võimalik viskealadega tegeleda. Oda, kuuli ja kettaheide kahjustab kunstmuru mistõttu on viskealad rajatud Jürimäe kinnistule, staadioni vahetusse lähedusse, laiendades selliselt koolihoovis paiknevate spordirajatiste ala. Samuti on ruumipuuduse tõttu Laste 3 kinnistul paigutatud Jürimäe kinnistule tenniseväljakute ala ning muud arendavad õuerajatised.

Pos 8 nähakse ette 26 kohaline parkla sõiduautodele ja 3 kohta bussidele. Antud kohta kasutatakse praegusel hetkel spordiürituste toimumise ajal isetekkelise parkimisalana. Parkla jääb kasutuseks vaid ürituste ajal, soovitav on rajada parkla ala tugevdatud murukattega.

Pos 7 nähakse ette 36 kohaline parkla. Need on lisaparkimiskohad ürituste ajal ja saavad ka kasutada Laste 3 ja Võsa tn 15a kinnistute külastajad.

Detailplaneeringu lahenduses lähtutakse asjaolust, et väiksemad parklad on keskkonda sobilikumad, kui suured parklad. Antud juhul arvestatakse, et suuri soojussaari ei tekitata, mis võimenduksid kuumalainete ajal. Pos 3 olemasolevas parklas leida võimalused soojussaarte tekke vähendamiseks, näiteks rajada osade parkimiskohtade asemele kõrghaljastust.

Üldplaneeringus tuuakse välja tingimused haljasmaa parkmetsa maa-alal detailplaneeringu koostamiseks:

* Parkimisvajaduse osas on esitatud tingimus, et parkimisvajadused lahendada rohealasid säästvalt. Detailplaneeringu lahenduses kavandatakse HP ala äärealadele väiksemad parklad (võimalusel tugevdatud murukattega vmt parkla katte, kate täpsustub ehitusprojektiga), kuhu rajatakse kõrghaljastus. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas üldplaneeringus tooduga.
* Piirete osas tuuakse välja, et mitte ümbritseda rajatisi üldist maakasutust takistavate piiretega. Detailplaneeringus nähakse ette pos 8 osas heitealadega tegelemine. Antud rajatiste osas on vajalik turvapiirete rajamine alal viibijate ohutuse kaitseks. Muus osas piirdeid ei rajata. Turvapiirete rajamine ei takista avalikkusel haljasmaa parkmetsa maa-ala sihtotstarbelist kasutamist.

Rohelises võrgustikus võib eristada kahte omavahel seotud osa:

* tugi- ehk tuumalad − piirkonnad, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialad on ümbritseva suhtes kõrgema väärtusega (looduskaitseline, keskkonnakaitseline jne) alad;
* rohekoridorid, ribastruktuurid nn siduselemendid (ribastruktuuride sõlmed ja astmelauad, mis on sidususe, territoriaalse terviklikkuse tagajad).

Rae valla Jüri alevikus ja sellega piirnevates Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosades on tugi ehk tuumalad määratud Harju maakonna teemaplaneeringuga Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused alusel.

Detailplaneeringuga hõlmatav ala ei asu maakonnaplaneeringuga sätestatud piirkonnas, vaid on osa aleviku tasandi ja asumi tasandi täiendavast rohelisest võrgust.

Üldplaneeringus on määratud üldised tingimused rohevõrgustiku aladel:

* *tugialadel ja koridoridel võib arendada tavapärast, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust, va seadustest tulenevate piirangutega alad;*

Antud tingimus on detailplaneeringu lahenduses täidetud. HP ala on osa rohevõrgustikust, mis on määratud aleviku ning asumi tasandi osana ribastruktuuri elemendina rohevõrgustikku täiendama.

* *võrgustiku funktsioneerimiseks on vajalik, et looduslike ja poollooduslike alade osatähtsus tugialas ei langeks alla 90%;*

Detailplaneeringuga hõlmatav ala ei jää tugi ehk tuumalasse, mis on määratud Rae valla Jüri alevikus ja sellega piirnevates Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosades üldplaneeringus määratud maakonnaplaneeringus toodu kohaselt.

* *väga oluline on tuumalade äärealade säilitamine – need on tuumalaga külgnevad loodusliku või poolloodusliku maakasutusega alad;*

Detailplaneeringus säilitatakse ääreala. Ette on nähtud planeeringualal paikneva elektri kõrgepingeõhuliini maakaablisse paigaldamine, mis annab rohevõrgustiku alale lisaväärtuse ning võimaldab ala suures ulatuses kõrghaljastada ja puhke- ning virgestusalana kasutada ning võimaldada ka loomadele sobivaimaid liikumiskoridore.

Kõrghaljastus rohevõrgustikus säilitatakse võimalikult suures mahus. Praegu paiknevad rohevõrgustikus liikumisrajad (talvel sellel alal suusarajad), mis säilitatakse või tõstetakse osaliselt ümber.

Väljavõte Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringust:

Pilt, millel on kujutatud kaart, tekst, Atlas, Plaan

Kirjeldus on genereeritud automaatselt Planeeringuala

# 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## 3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering on koostatud ligikaudu 20,40 ha suurusele alale. Planeeritav ala asub Jüri aleviku tsentris (keskuse alal) piiratud lääne ja lõunapoolt Laste, Võsa ja Spordi tänavatega, põhjast 11303 Jüri-Aruküla tee ning idast Rebase tänavaga. Planeeringuala hõlmab Laste tn 2, Laste tn 3, Laste tn 3a, Võsa tn 15a, Rebase tn 4, Jürimetsa, Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistuid, Spordi tänavat ja osaliselt Võsa tn 26a kinnistut.

## 3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

* Laste tn 2 on ühiskondlike ehitiste maa (katastritunnus 65301:003:1088) sihtotstarbega kinnistu.

Kinnistul paikneb ehitusregistri andmetel 241 m² ehitisealuse pinnaga 2 korruseline amortiseerunud vanurite hooldekodu (ehitusregistri kood 120266295), mis praeguseks on oma töö lõpetanud. Kinnistut läbivad kõnniteed, tehnovõrgud (sh. kõrgepinge õhuliin). Kinnistu omanik on Rae vald.

* Laste tn 3 on ühiskondlike ehitiste maa (katastritunnus 65301:003:0699) sihtotstarbega kinnistu.

Kinnistul paikneb ehitisregistri andmetel 7 141,3 m² ehitisealuse pinnaga Jüri Gümnaasium (ehitisregistri kood 120267200), 82 m² ehitisealuse pinnaga püstkoda (ehitisregistri kood 120588750), 14 m² ehitisealuse pinnaga välitualett (ehitisregistri kood 120588758), 1704.5 m² ehitisealuse pinnaga pallihall (ehitisregistri kood 120692996), 31 897.8 m² ehitisealuse pinnaga staadion (ehitisregistri kood 220282090), mitmed spordi- ja mänguväljakud, parkimisplatsid. Kinnistut läbib sõidutee, mis ühendab Laste tänava Rebase tänavaga, läbivad kõnniteed ja tehnovõrgud (sh. kõrgepinge õhuliin). Kinnistu omanik on Rae vald.

* Laste tn 3a on tootmismaa (65301:001:4024) sihtotstarbega kinnistu.

Kinnistul paikneb alajaam, mis on soovitav välja vahetada tänapäevasema alajaama vastu. Kinnistu omanik on juriidiline isik.

* Võsa tn 15a on üldkasutatav maa (65301:003:1124) sihtotstarbega kinnistu.

Kinnistut läbivad tehnovõrgud. Kinnistu omanik on Rae vald.

* Rebase tn 4 on maatulundusmaa (65301:001:6349) sihtotstarbega kinnistu. Kinnistut läbivad sõidutee, mis ühendab Laste tänavat Rebase tänavaga, kõnnitee ja tehnovõrgud (sh. kõrgepinge õhuliin). Kinnistut läbivad Jüri terviserajad (ehitusregistri kood 220730462), alal paikneb kolm kultusekivi (nr 18744, 18744, 18749) ja kohaliku tähtsusega Ussiallikas. Kinnistu omanik on Rae vald.
* Rebase tn 6 // Ussivälja on maatulundusmaa (65301:001:6348) sihtotstarbega kinnistu.

Kinnistut läbivad Jüri terviserajad (ehitusregistri kood 220730462), osaliselt Rebase tänava äärne jalg- ja jalgrattatee ja tehnovõrgud (sh. kõrgepinge õhuliin). Kinnistu omanik on juriidiline isik.

* Jürimetsa on üldkasutatava maa (65301:003:1133) sihtotstarbega kinnistu.

Kinnistut läbivad ehitusregistri andmetel Jüri terviserajad (ehitusregistri kood 220671878) koos välisvalgustusega ja tehnovõrgud. Kinnistu omanik on Rae vald.

* Spordi tänav on transpordimaa (65301:001:3430) sihtotstarbega kinnistu.

Kinnistu paikneb sõidutee, mis ühendab Võsa tänavat Kivi kinnistuga. Kinnistut läbivad tehnovõrgud. Kinnistu omanik on Rae vald.

* Võsa tn 26a on üldkasutatava maa (65301:003:1123) sihtotstarbega kinnistu.

Kinnistut läbivad ehitusregistri andmetel Jüri terviserajad (ehitusregistri kood 220692230), Roheluse tänav ja tehnovõrgud. Kinnistul paikneb kelgumägi (ehitusregistri kood 220691606). Kinnistu omanik on Rae vald.

## 3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeringuala paikneb Jüri aleviku keskuses ca 20,40 ha suurusel maa-alal. Planeeritavast alast lõuna ja lääne suunas jäävad olevad elamualad, ühiskondlike ehitiste maad, kus paikned Võsukese ja Tõrukese lasteaed, üldkasutatavad maad ning Lehmja tammiku kaitseala (KLO1200454). Planeeritavast alast põhja jääb 11303 Jüri-Aruküla tee ning teisele poole teed jäävad ühiskondlike ehitiste maad (ehitatav Rae Riigigümnaasium ja Tuule spordihoone), olemasolevad elamualad ja tootmismaa (Elering AS alajaam), ida poole jäävad äri (COOPi toidupood, erinevad teenused ja söögikoht) ja ühiskondlike ehitiste maad (Taaramäe lasteaed), üldkasutatavad maad ning olemasolevad elamualad. Planeeringualast edelasse jääb jäätmehoidla maa puhastusjaama territooriumiga.

## 3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritava ala asub Jüri alevikus ning on piiratud Rebase, Spordi, Võsa, Laste tänavatega ja 11303 Jüri-Aruküla teega. Juurdepääsud toimuvad kõigilt nimetatult tänavatelt. Laste tn 3 ja Rebase tn 4 kinnistuid läbib olemasolev sõidutee koos kõnniteega, mis ühendab Laste tänavat Rebase tänavaga.

## 3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Kinnistuid läbivad mitmed olemasolevad tehnovõrgud ning nende kaitsevööndid. Kogu planeeritavat ala läbib kõrgepinge õhuliin (Objekti nimi Aruküla-Jüri) kaitsevööndiga mõlemale poole liini telge 25m.

Laste tn 3 kinnistu sees, kuid eraldi Laste tn 3a kinnistul asub alajaam. Jürimetsa ja Rebase tn 4 kinnistut läbib kraav.

## 3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane (kaldega põhjast lõunasse ja itta). Kinnistud on haljastatud ning osaliselt kõrghaljastatud. Planeeringuala paikneb Lehmja tammiku (KLO1200454) kaitseala kõrval. Rebase tänava ääres Rebase tn 4 kinnistul paiknev Ussiallikas, mis ei ole küll riikliku kaitse all, kuid olulise kohaliku tähtsusega pühapaik.

## 3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

* Tehnovõrgud ja alajaam koos kaitsevöönditega (sh. kõrgepinge õhuliin 50 m laiuse kaitsevööndi koridoriga);
* tänava kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast;
* 11303 Jüri-Aruküla tee kaitsevöönd vastavalt Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule 50 m sõiduraja välimisest servast vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardile on kaugus erinev, alates 10m teemapiirist ja rohkem. Kaitsevööndi ala sees on ka maantee äärne jalg- ja jalgrattatee kogu kinnistuga;
* geodeetilised märgid:

- märk nr 124 ja selle kaitsevöönd;

- märk nr 135 ja selle kaitsevöönd;

- märk nr 145 ja selle kaitsevöönd;

- märk nr 0536 ja selle kaitsevöönd;

- märk nr 134 ja selle kaitsevöönd;

- märk nr 3870 ja selle kaitsevöönd;

* arheoloogiamälestised ja nende kaitsevööndid:

- kultusekivid nr 18744, 18745, 18746, 18749, kaitsevöönd 50 m;

- asulakoha nr 18739 kaitsevöönd 50 m;

- muistsete põldude nr 18750 kaitsevöönd 50 m;

Vastavalt Muinsuskaitseameti 04.05.2022 kirjale nr 1.1-7/768-1on mälestise kaitsevööndi eesmärk muuhulgas tagada kinnismälestiste säilimine, vaadeldavus ja mälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurkihi säilimine (MuKS § 14 lg 2), mistõttu kultusekivide vahetusse naabrusesse (kuni 15 m) ehitustegevust ja maapealseid rajatisi kavandada ei tohi. Samuti näeb muinsuskaitseseadus ette (MuKS § 41 lg 1), et kinnismälestise juurde viivad väljakujunenud teed ja rajad on päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisasja valdaja tagama nimetatud ajal isikute juurdepääsu mälestisele. Lisaks jääb Ussivälja kinnistule pärandikultuuri objekt Jüri silmaallikas. Pärandkultuuri objekti Jüri silmaallikas ümber võiks võimalusel säilitada tema looduslik keskkond (nt säilitada metsatukk allika vahetus naabruses st veesilmast arvestatuna ca 25 m).

# 4. PLANEERINGUETTEPANEK

## 4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada Rae Vallavalitsuse 04.02.2014 korraldusega nr 164 kehtestatud Jüri aleviku Laste tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga ette nähtud ehitusõigust ning Laste tn 3 kinnistust välja jagada transpordimaa krunt, Laste tn 2 jagada kaheks krundiks anda ehitusõigus olemasoleva hoone laiendamiseks või uue ehitamiseks ning avaliku huviga oluliste rajatiste kavandamiseks, Rebase tn 4 kinnistust välja jagada transpordimaa krunt olemasoleva sõidutee ja kõnnitee otstarbeks ning moodustada ühiskondlike ehitiste maa krunt ja anda ehitusõigus ehitise püstitamiseks ja olulise avaliku huviga rajatiste püstitamiseks, Rebase tn 6 // Ussivälja krundi osas muuta maa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maaks ja anda ehitusõigus ehitise püstitamiseks ning olulise avaliku huviga rajatiste püstitamiseks, anda Jürimetsa kinnistu osas ehitusõigus olulise avaliku huviga rajatiste püstitamiseks, Võsa tn 15a krundi osas muuta maa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maaks ning anda ehitusõigus ehitise püstitamiseks.

Kohaliku omavalitsusüksuse ülesanneteks on korraldada antud vallas või linnas nii sotsiaalteenuste osutamist, kultuuri-, spordi- ja noorsootöö korraldamist kui ka koolieelsete lasteasutuste, põhikoolide, gümnaasiumide ja huvialakoolide, turva- ja hooldekodude, tervishoiuasutuste ning teiste kohalike asutuste ülalpidamist, juhul kui need on omavalitsusüksuse omanduses. Sellest tulenevalt ning lähtuvalt suurest avalikust huvist on vajadus kavandada piirkonda õppe- ja kompetentsikeskus (edaspidi keskus), haridusliku erivajadusega (HEV) laste õppeasutus ning keskuse kõrvale Teenusmaja tüüpi hoonestus, mis osutaks erihoolekandeteenust. Keskuse ala laiendamisega eraomandis olevale Rebase tn 6 // Ussivälja kinnisasjale kaasneb kinnisasja avalikes huvides omandamise vajadus.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt kuulub kinnisasi (Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistu) Rae valla poolt avalikes huvides omandamisele kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel. Kinnisasi omandatakse kokkuleppel omanikuga või sundvõõrandatakse, kui omanikuga kokkulepet ei saavutata.

**Planeeritavale krundile on seatud järgmine ehitusõigus:**

**Pos 1**

Krunt 1 on olemasoleva ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega, mis moodustatakse osaliselt

Laste tn 2 kinnistust. Detailplaneeringuga sihtotstarvet ei muudeta. Krundil paikneb olemasolev hoone, detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus hoonete püstitamiseks (või olemasoleva hoone laiendamiseks).

|  |  |
| --- | --- |
| Krundi kasutamise sihtotstarve | Ühiskondlike ehitiste maa 100% |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 3 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala | 1 300 m² |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | 10 |
| Hoone suurim korruselisus | 2 maapealset + 1 maa-alune |

**Pos 2**

Krunt 2 on planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega, mis moodustatakse osaliselt Laste tn 2 kinnistust. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus olulise avaliku huviga rajatiste ning rajatiste tegevust toetavate abihoonete püstitamiseks.

|  |  |
| --- | --- |
| Krundi kasutamise sihtotstarve | Üldkasutatav maa 100% |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 3 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala | 500 |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | 10 |
| Hoone suurim korruselisus | 1 maapealne |
| Olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud arv krundil | 5 |
| Olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud ehitisealune pindala | 4 300 m² |

**Pos 3**

Krunt 3 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega, mis moodustatakse osaliselt Laste tn 3 kinnistust, krundil paikneb olemasolev parkla koos sõiduteede ja kergliiklusteedega. Krundile jääb Jüri keskusealale teenindav parkla, võimalus ümber kujundada ja ka vajadusel laiendada. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks.

|  |  |
| --- | --- |
| Krundi kasutamise sihtotstarve | Transpordimaa 100% |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | - |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala | - |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | - |
| Hoone suurim korruselisus | - |
| Olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud arv krundil | 5 |
| Olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud ehitisealune pindala | 1 000 m² |

**Pos 4**

Krunt 4 on olemasolev tootmismaa kinnistu, kus paikneb alajaam, detailplaneeringuga sihtotstarvet ja kinnistu piire ei muudeta, juurdepääs kavandatakse planeeritud transpordimaalt. Alajaama rekonstrueerimisel tuleb kinnistule ette näha tänapäevane alajaam.

|  |  |
| --- | --- |
| Krundi kasutamise sihtotstarve | Tootmismaa 100% |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 1 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala | 40 m² |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | 3 |
| Hoone suurim korruselisus | 1 maapealne |

**Pos 5**

Krunt 5 on ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega, mis moodustatakse osaliselt Laste tn 3 kinnistust. Detailplaneeringuga sihtotstarvet ei muudeta, kuid muudetakse kinnistu piire ja suurendatakse ehitusõigust, määratakse ka ehitusõigus olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks.

|  |  |
| --- | --- |
| Krundi kasutamise sihtotstarve | Ühiskondlike ehitiste maa 100% |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 7 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala | 14 000 m² |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | 20 m |
| Hoone suurim korruselisus | 5 maapealset + 1 maa-alune |
| Olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud arv krundil | 7 |
| Olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud ehitisealune pindala | 25 000 m² |

**Pos 6**

Krunt 6 on planeeritud ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega. Detailplaneeringuga muudetakse üldkasutatava maa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbeks ning määratakse ehitusõigus ehitiste püstitamiseks.

|  |  |
| --- | --- |
| Krundi kasutamise sihtotstarve | Ühiskondlike ehitiste maa 100% |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 3 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala | 1 300 m² |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | 10 |
| Hoone suurim korruselisus | 2 maapealset + 1 maa-alune |

**Pos 7**

Krunt 7 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega, mis moodustatakse osaliselt Võsa tn 26a üldkasutatava maa kinnistust. Krundile rajatakse piirkonda teenindav parkla.

|  |  |
| --- | --- |
| Krundi kasutamise sihtotstarve | Transpordimaa 100% |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | - |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala | - |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | - |
| Hoone suurim korruselisus | - |

**Pos 8**

Krunt 8 on olemasolev üldkasutatava maa kinnistu, detailplaneeringuga sihtotstarvet ja kinnistu piire ei muudeta, määratakse ehitusõigus olulise avaliku huviga rajatise ning rajatiste tegevust toetavate abihoonete püstitamiseks.

|  |  |
| --- | --- |
| Krundi kasutamise sihtotstarve | Üldkasutatav maa 100% |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 3 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala | 500 |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | 10 |
| Hoone suurim korruselisus | 1 maapealne |
| Olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud arv krundil | 7 |
| Olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud ehitisealune pindala | 11 000 m² |

**Pos 9**

Krunt 9 on planeeritud ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega, mis moodustatakse osaliselt Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistust. Detailplaneeringuga muudetakse maatulundusmaa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbeks ning määratakse ehitusõigus ehitiste püstitamiseks.

|  |  |
| --- | --- |
| Krundi kasutamise sihtotstarve | Ühiskondlike ehitiste maa 100% |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 4 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala | 2 600 m² |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | 10 |
| Hoone suurim korruselisus | 2 maapealset + 1 maa-alune |
| Olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud arv krundil | 4 |
| Olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud ehitisealune pindala | 600 m² |

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt kuulub kinnisasi (Krunt pos 9 (Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistu)) Rae valla poolt avalikes huvides omandamisele kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel. Kinnisasi omandatakse kokkuleppel omanikuga või sundvõõrandatakse, kui omanikuga kokkulepet ei saavutata.

**Pos 10**

Krunt 10 on planeeritud ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega, mis moodustatakse osaliselt Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistust (pos 10b) ja osaliselt Rebase tn 4 (pos 10a) kinnistust. Detailplaneeringuga muudetakse maatulundusmaa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbeks ning määratakse ehitusõigus ehitiste püstitamiseks.

|  |  |
| --- | --- |
| Krundi kasutamise sihtotstarve | Ühiskondlike ehitiste maa 100% |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 5 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala | 3 300 m² |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | 15 |
| Hoone suurim korruselisus | 3 maapealset + 1 maa-alune |
| Olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud arv krundil | 5 |
| Olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud ehitisealune pindala | 2 800 m² |

Pos 10b on osa Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistu maa-alast. Detailplaneeringu kehtestamise järgselt kuulub kinnisasi (Krunt pos 10b (Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistu)) Rae valla poolt avalikes huvides omandamisele kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel. Kinnisasi omandatakse kokkuleppel omanikuga või sundvõõrandatakse, kui omanikuga kokkulepet ei saavutata.

**Pos 11**

Krunt 11 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega, mis moodustatakse osaliselt Rebase tn 4 kinnistust. Detailplaneeringuga muudetakse maatulundusmaa sihtotstarve transpordimaa sihtotstarbeks, kuna krundil paikneb sõidutee koos kõnniteega (kohalikud nimetavad Taaramäe tee).

|  |  |
| --- | --- |
| Krundi kasutamise sihtotstarve | Transpordimaa 100% |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | - |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala | - |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | - |
| Hoone suurim korruselisus | - |

**Pos 12**

Krunt 12 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega, mis moodustatakse osaliselt Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistust. Detailplaneeringuga muudetakse maatulundusmaa sihtotstarve transpordimaa sihtotstarbeks, kuna krundil paikneb osaliselt Rebase tänava äärne kõnnitee. Krundi saab perspektiivis liita Rebase tänav L2 kinnistuga.

|  |  |
| --- | --- |
| Krundi kasutamise sihtotstarve | Transpordimaa 100% |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | - |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala | - |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | - |
| Hoone suurim korruselisus | - |

## 4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneering on koostatud Jüri Gümnaasiumi staadioni tribüünihoone, õppe- ja nõustamiskeskuse ning teiste ühiskondlike hoonete ning neid teenindavate hoonete või rajatiste rajamiseks.

Pos 1 krundile on ette nähtud laiendada hooldekodu hoonet või rajada uus muu avaliku funktsiooniga hoone. Uue hoone rajamisel on parima lahenduse leidmisel vaja läbi viia arhitektuurikonkurss.

Pos 2 krundile on ette nähtud rajada avaliku huviga rajatis, avalik väljak, koos väljakut teenindavate rajatistega.

Pos 3 krundile on küll olemasoleva Jüri keskuseala teenindav parkla, mida on võimalik ümber kujundada ja vajadusel laienda, kuid samas võib alale ette näha ka avaliku huviga rajatisi (näiteks avalik taluturg katusealusega, parkla katusealuse ja päikesepaneelidega, lehtla).

Pos 4 krundil paikneva alajaama rekonstrueerimisel tuleb kinnistule ette näha tänapäevane tonaalselt kui ka visuaalselt keskkonda sobiv hoone.

Pos 5 krundile on ette nähtud juurde rajada koolistaadioni tribüünihoone või muu avaliku funktsiooniga hoone. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb tribüünihoone rajamiseks eelnevalt korraldada arhitektuurikonkurss.

Pos 6 krundile on ette nähtud rajada Jüri noortekeskus või muu avaliku funktsiooniga hoone.

Pos 8 krundile on ette nähtud rajada avaliku huviga rajatisi kooli hooviala laiendamise vajaduse eesmärgil.

Pos 9 krundile on ette nähtud rajada avaliku funktsiooniga hoone õppe- ja kompetentsikeskuse teenindamiseks või muu avaliku funktsiooniga hoone.

Pos 10 krundile on ette nähtud rajada õppe- ja kompetentsikeskus või muu avaliku funktsiooniga hoone.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb õppe- ja kompetentsikeskus (pos 9) ning teenusmaja (pos 10) rajamiseks eelnevalt korraldada arhitektuurikonkurss.

* Hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae vallaarhitektiga;
* Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa;
* keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala;
* katusekalle vastavalt põhijoonise „Kruntide ehitusõigused ja kitsendused“ tabelile toodule.
* katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
* Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, arvestama peab kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ja kasutama sellele sobivaid viimistlusmaterjale.
* Fassaadidel tuleb kasutada vähemalt kahte erinevat materjali.
* Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalidelt kui toonidelt.
* Hoone projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaminister 11.12.2018 määrus nr 6).

## 4.3 PIIRDED

Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Piirete laad lahendatakse koos hoonete projektiga. Detailplaneeringus nähakse ette pos 8 osas heitealadega tegelemine. Antud rajatiste osas on vajalik turvapiirete rajamine alal viibijate ohutuse kaitseks.

Nähtavuskolmnurgas ei tohi piirdetara, heki või põõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded.

Kultusekivide vahetusse naabrusesse (kuni 15 m) ehitustegevust ja maapealseid rajatisi ja ka piirdeid mitte kavandada. Samuti näeb muinsuskaitseseadus ette (MuKS § 41 lg 1), et kinnismälestise juurde viivad väljakujunenud teed ja rajad on päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisasja valdaja tagama nimetatud ajal isikute juurdepääsu mälestisele.

## 4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

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 projekteerimisnormid“ järgi.

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Juhul, kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kavandada liikluskorraldus, mis võimaldab vähendada nähtavuskolmnurga mõõtmeid.

Planeeritaval alal on parkimine lahendatud parkimisplatsidega.

Planeerituid ja olemasolevaid parkimiskohti on kokku 557, kogu planeeritaval alal toimub parkimine riskasutuse põhimõttel. Parkimiskohti juurde on planeeritud pos 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9 ja 10 kruntidele. Parkimisnormatiiv on arvutatud vastavalt planeeritud sihtotstarbele lähtuvalt EVS 843:2016 Linnatänavad parkimisnormatiivile väikeelamute alal: tribüün (istekohale) 1000 pealtvaatajale (1/8), õppe- ja kompetentsikeskuse (1/120), hooldusasutus/vanadekodu (1/170), noortekeskus (1/120). Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus.

Olemasolevad jalgrataste parkimiskohad Laste tn 3 kinnistul asuvad hoonekompleksi läänepoolse ja kahe põhjapoolse sissepääsu ees. Täiendavalt nähakse jalgrataste parkimiskohti ette nii tribüünihoone kui ka teiste ühiskondliku hoone ette.

Jalg- ja jalgrattatee on planeeritud Spordi tänava äärde. Kergliiklejate kinnistute sisene liikumine lahendatakse hoonete ja rajatiste projekteerimise mahus.

Pos 2 krundile on planeeritus avalik väljak, kus on võimalik viia läbi mitmesuguseid ühis- ning esindusüritusi. Väljaku kõrvale, pos 3 krundile, jääb olemasolev parkimisala, mida saab kasutada väljakul toimuvate ürituste otstarbeks.

Pos 3 krundil paiknev parkla jääb kogu Jüri keskuseala avalikult kasutatavaks parklaks.

Pos 5 krundile on planeeritud tribüünihoone kuni 1000 istumiskohaga, mis vajab ürituste ajal ka lisa parkimiskohti. Ürituste otstarbeks on ette nähtud lisaparklad pos 7 ja 8 kruntidel, võimalik on kasutada ka Jüri keskuseala parklat pos 3 krundil.

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 normtasemete tagamiseks.

## 4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Haljastuse planeerimisel arvestada tehnovõrkudega. Tehnovõrkudest, tee külgnähtavuse ja nähtavuskolmnurkade ning parkimisest vabad alad kõrg- ja madalhaljastada maksimaalselt. Säilitada maksimaalselt olemasolevat elujõulist kõrghaljastust. Kõrghaljastus planeerida gruppidena. Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema 1,5 meetrit.

Haljastuse ja heakorra lahendamiseks koostada haljastusprojekt eelprojekti staadiumis.

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

Selleks, et nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud. Nähtavuskolmnurgas ei tohi piirdetara, heki või põõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke karantiinseid haigusi, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksi ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud. Ilma olemasoleva kõrghaljastuseta kruntidele, tuleb istutada dekoratiivseid puid, põõsaid ja ka hekke. Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteinerite täpsed asukohad määratakse 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.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

## 4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeringuala keskmes paikneb kraav ning lähipiirkonna maapind on kraavi suunas väikese kaldega. Erandiks on Rebase tänava äärne ala Rebase tn 4 ja Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistul, kus maapind on ca 1 m madalamal võrreldes Rebase tänava äärse ja kraavi äärse alaga.

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

Täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojektiga, mille raames koostatakse ka haljastusprojekt.

## 4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6-le ”Tuletõrjevee varustus” (EVS 812-6:2012/A1:2013).

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 3,5 m).

Vastavalt Siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 "Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded" tuleb sõidukite parkimine ette näha mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetri kaugusele. Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, kasutatakse välisseinas materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei ole avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad Laste, Rebase ja Spordi tänava katastriüksustel.

## 4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatakse planeeringuala läbiv olemasolev elektri kõrgepinge õhuliin paigutada maakaablisse, nähakse ette servituudi vajadusega ala elektri kõrgepinge kaablile koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks. Kavandatud elektri kõrgepinge maakaabli servituuti ja kasutusõiguse ala on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, ülejäänud tehnovõrkude servituudi vajadused täpsustatakse detailplaneeringu menetluse käigus.

Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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.

## ARHEOLOOGIAMÄLESTISED

Detailplaneeringu alal asuvad arheoloogiamälestiste kultusekivi nr 18744, 18745, 18746, 18749 kaitsevööndid, arheoloogiamälestise asulakoha nr 18739 kaitsevöönd ja arheoloogiamälestise muistsete põldude nr 18750 kaitsevöönd. Detailplaneeringu alale jääb ka silmallikas (Rebase tn 4 kinnistu idapoolses küljes Rebase tänava ääres, katastritunnus 65301:001:6349), mis ei ole küll riikliku kaitse all, kuid olulise kohaliku tähtsusega pühapaik.

Kaevetöödel arheoloogiamälestiste kaitsevööndites tuleb läbi viia arheoloogiline uuring. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70).

Kuna tegu on muististerohke piirkonnaga, tuleb pinnasetöödel arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega nii mälestiste kaitsevööndites kui ka väljaspool mälestiste ja nende kaitsevööndite ala. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

# 5. Tehnovõrkude lahendus

Detailplaneeringu mahus on tehnovõrkude lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

## 5.1 VEEVARUSTUS

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused.

Veevarustuse lahendus täpsustatakse edasisel planeerimisel peale detailplaneeringu algatamist.

## 5.2 TULETÕRJEVARUSTUS

Planeeringualale on tagatud tulekustutusvesi olemasolevate maa-aluste tuletõrje hüdrantide baasil (vt Põhijoonis AS-04), mis asuvad Laste, Spordi ja Rebase tänavatel.

Tuletõrje veevarustuse lahendus täpsustatakse edasisel planeerimisel peale detailplaneeringu algatamist.

## 5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Reoveekanalisatsiooni osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused.

Reoveekanalisatsiooni lahendus täpsustatakse edasisel planeerimisel peale detailplaneeringu algatamist.

## 5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Sademevesi immutatakse osaliselt omal kinnistul, samuti kogutakse vesi hoonete vundamendi ümbert, katusepindadelt ning kivi- ja/või asfaltplatsidelt kokku ning juhitakse Rebase tn 4 katastriüksusel (65301:001:6349) asuvasse kraavi. Täpne lahendus ning vee ärajuhtimissüsteemide asukoht selgub projekteerimise käigus.

Sademevee ärajuhtimise süsteemid peavad töötama ja sademevete juhtimine (imbumine) reoveekanalisatsiooni peab olema välistatud.

Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse edasisel planeerimisel peale detailplaneeringu algatamist.

Kliimamuutustega kohanemisel peab arvestama sademevee osas projekteerimisel alljärgnevaga:

* Sademevee arvutamise aluseks võtta EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“.
* Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükis 10.4 toodud põhimõtetele. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida.
* Suublasse juhitav ja sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.
* Parklatele on vajalik ette näha õli- liivapüüdurid.

## 5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused.

Pos nr 4 krundil paikneb olemasolev alajaam.

Elektrivarustuse lahendus täpsustatakse edasisel planeerimisel peale detailplaneeringu algatamist.

Detailplaneeringuga kavandatakse planeeringuala läbiv olemasolev elektri kõrgepinge õhuliin paigutada maakaablisse, nähakse ette servituudi vajadusega ala elektri kõrgepinge kaablile koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.

Kuna planeeritav piirkond on kujunemas uueks Jüri keskusealaks ja planeeringuala naabrusesse lisanduvad ka veel Riigigümnaasium ning Päästekomando (k.a muuseumi osa), mis laiendab veel omakorda keskuseala piire, kus juba liigub palju kooliõpilasi, on vajalik laste ja noorte liikumise ohutuse tagamiseks keskusealal olemasolev elektri kõrgepinge õhuliin maakaablisse paigutada.

## 5.6 SOOJAVARUSTUS

Soojavarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused.

Planeeringuala asub Jüri kaugküttepiirkonnas, kus kaugküttevõrku annab soojust Jüri katlamaja, mis kuulub ettevõttele AS ELVESO.

Soojavarustuse lahendus täpsustatakse edasisel planeerimisel peale detailplaneeringu algatamist.

Osaliselt on vajadus Rebase tn 4 ja Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistutel olemasolev soojatorustik ümber tõsta, et võimaldada kitsendustest vabale alale ehitusõigus sotsiaalotstarbelise hoone püstitamiseks.

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

## 5.7 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osa koostamisel on aluseks operaatorineutraalse võrgu telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused.

Sidevarustuse lahendus täpsustatakse edasisel planeerimisel peale detailplaneeringu algatamist.

Osaliselt on vajadus Võsa tn 15a kinnistul olemasolevad side- ja elektrikaablid ümber tõsta, et võimaldada kitsendustest vabale alale ehitusõigus sotsiaalotstarbelise hoone püstitamiseks.

## 5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha klimaatilistele 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

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 planeeritaval 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. Hoonete projekteerimisel ning tehnoseadmete asukoha valikul arvestada, et paigaldatavate tehnoseadmete müratase ei ületaks SoM määruses 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.

## 6.2 ROHELINE VÕRGUSTIK

Planeeringuala jääb osaliselt Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku alale, kuid mitte Harju maakonnaplaneeringu 2030+ järgsele rohevõrgustiku alale.

|  |  |
| --- | --- |
| Väljavõte Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu rohevõrgustiku kaardist: | Väljavõte Harju maakonnaplaneeringu 2030+ rohevõrgustiku kaardist: |
| Pilt, millel on kujutatud kaart  Kirjeldus on genereeritud automaatselt |  |

Rohelises võrgustikus võib eristada kahte omavahel seotud osa:

* tugi- e tuumalad − piirkonnad, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialad on ümbritseva suhtes kõrgema väärtusega (looduskaitseline, keskkonnakaitseline jne) alad;
* rohekoridorid, ribastruktuurid nn siduselemendid (ribastruktuuride sõlmed ja astmelauad, mis on sidususe, territoriaalse terviklikkuse tagajad).

Rae valla Jüri alevikus ja sellega piirnevates Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosades on tugi ehk tuumalad määratud Harju maakonna teemaplaneeringuga Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused alusel.

Planeeritaval alal ei paikne maakonnaplaneeringu järgi määratud rohevõrgu struktuure. Maakonnaplaneeringus määratud rohevõrgu struktuurid jäävad planeeringualast põhjasuunas, Jüri aleviku ja Tallinna ringtee vahelisele alale ning planeeringualast lõunasuunas Jüri alevikust pea kilomeetri kaugusel.

Detailplaneeringuga hõlmatav ala ei asu maakonnaplaneeringuga sätestatud piirkonnas vaid on osa aleviku tasandi ja asumi tasandi täiendavast rohelisest võrgust ehk ala kuulub rohevõrgustiku mõistes siduselementide hulka. Planeeringuala rohelise võrgustiku näol on tegemist ökoloogilise võrgustikuga, mis omab tähtsust maastiku struktuuri ja -ilmet kujundava rohealana.

Rohelise võrgustikuga kattumine ei välista otseselt linnalise asustusega alal ehitustegevust, kui säilivad rohelise võrgustiku ökoloogilised ja puhkeväärtused ning toimivus. Asula rohevõrgustiku moodustavad alevikus paiknevad haljasmaad ning haljastatud tänavad.

Detailplaneeringuga hõlmatud HP alal asuvad osaliselt tehnovõrgud:

* Aruküla-Jüri elektri maakaabelliin KKL42899041 ning Aruküla-Jüri elektriõhuliin 35-110kV (Kõrgepingeliin) L100A elektripaigaldise kaitsevööndiga 50 m, mis on planeeritud paigutada maakaablisse ning võimaldab selliselt ka alale rajada rohkem kõrghaljastust.
* Rohevõrgustikuga hõlmatud Jürimetsa ja Rebase tn 4 ja Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistutel paiknevad Jüri terviserajad.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb olulise tingimusena vaadelda mitte ainult üksikuid kõrghaljastuse elemente, kaitstavaid loodusobjekte ja liike planeeringualal, vaid arvestada planeeringu koostamisel nende kuuluvust rohelise võrgustiku üksteisega seotud tasanditesse.

Võrgustik jääb toimima põhja pool Jürimetsa kinnistul ja sellega külgneval Ussivälja kinnistul. Toimima jääb ühendus Jürimetsa ja lõuna poole jääva Võsa tn 26a kinnistute vahel. Planeeringuala rohevõrgustiku piirkonda on kavandatud rajada olemasoleva kooli teenindamiseks erinevaid olulise avaliku huviga rajatisi (nt spordirajatisi). Kavandatav tegevus edendab muu hulgas ka rahva tervist, seega on tegemist põhjendatud ülekaaluka üldise huviga.

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 tõsta planeeringuala sisest haljastuse osakaalu võimalusel veelgi.

Trassidest, tee külgnähtavuse ja nähtavuskolmnurkade ning parkimisest spordiväljakutest vaba ala kõrg- ja madalhaljastada maksimaalselt.

Rohevõrgustiku alal tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

* Kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalselt;
* Kõrghaljastuse vahele rajada põõsaid, mis rikastab ala ökoloogilist väärtust;
* Näha ette täiendava madalhaljastusega alad (looduslikud lilleniidud jms);
* Puude raie puhul arvestada looduskaitseseaduse § 55 lõikest 6’ punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06;
* Ehitusprojekti koosseisus esitada haljastusprojekt.

## 6.3 MEETMED SOOJUSSAARTE VÄLTIMISEKS

Kliimamuutustega kohanemine on oluline keskkonnaaspekt, millega peab arvestama. Üheks kliimamuutuste osaks on soojussaared. Soojussaared on alad, kus õhutemperatuur on ümbritsevatest piirkondadest kõrgem. Kuumalainete mõju võimendab soojussaare efekti, mis tekib lisaks linnadele ka väiksemates asulates. Lisanduvad tumedad asfaltpinnad suurendavad, kuid rohealade rajamine/säilitamine leevendab soojasaarte efekti linnaruumis. Detailplaneeringu lahenduses ei rajata ühte suurt parkimisala, vaid eraldiseisvad alad, kuhu nähakse ette täiendav kõrghaljastus parkimisplatside vahele. Kõrghaljastus aitab vähendad soojussaarte efekti. Säilitada ja laiendada rohealasid.

Hoonestuse rajamisel valida võimalusel katuste ja fassaadide katmisel heledaid või peegeldavaid materjale, et vähendada päikesekiirguse neeldumist ja suurendada selle tagasipeegeldumist.

## 6.4 KESKKONNAMÕJUD JA KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Hoones tekib peamiselt segaolme- ning paberijäätmeid 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 või A-klassi ehk liginullenergiahoone puhul võib soojavarustusena ette näha ka alternatiivseid lahendusi.

Eeldatavalt ei ole vajadust taotleda keskkonnalubasid.

Pinnase (kaevise) puhul tuleb arvestada alljärgnevaga:

Ehitustööde käigus tuleb vajadusel väljakaevatud pinnase (kaevise) käitlemisel tuleb lähtuda maapõueseaduse § 96 toodud nõuetest. Pinnase võõrandamisel väljaspool oma kinnistut lähtuda maapõueseaduse § 97 toodust. Täiendav informatsioon: <https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/maapou/kaevise-voi-katendi-kasutamine>

6.5 ARHEOLOOGIAMÄLESTISED

Kaevetöödel arheoloogiamälestiste kaitsevööndites tuleb läbi viia arheoloogiline uuring. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70).

Planeeringualal paiknevad arheoloogiamälestised ja kaitsevööndid:

- kultusekivid nr 18744, 18745, 18746, 18749, kaitsevöönd 50 m;

- asulakoha nr 18739 kaitsevöönd 50 m;

- muistsete põldude nr 18750 kaitsevöönd 50 m;

Kuna tegu on muististerohke piirkonnaga, tuleb pinnasetöödel arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega nii mälestiste kaitsevööndites kui ka väljaspool mälestiste ja nende kaitsevööndite ala. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) 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.

Planeeringuala põhjapoolne osa Jüri Gümnaasiumi (Laste tn 3) ja 11303 Jüri-Aruküla tee vahel jääb vastavalt maa-ameti geoloogilise baaskaardi andmetele kaitsmata põhjaveega alale.

Planeeringuala lõunapoolne ala alates Jüri Gümnaasiumist Laste tn 3 kinnistul jääb vastavalt maa-ameti geoloogilise baaskaardi andmetele nõrgalt kaitstud alale. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis mõjutaks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal esineb põhjavee reostumise oht, mille vältimise meetmetena on Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas piiritletud reovee-kogumisalad ning ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon lahendatakse ÜVK põhiselt, mis tagab planeeringualal põhjavee kaitse. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

## 6.7 RADOON

Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on kogu Rae vald kõrge radoonisisaldusega pinnasel. Arvestada edasisel projekteerimisel standardiga EVS 840:2017 „Radooniohutu hoone projekteerimine“. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Veendumaks hoone radooniohutu keskkonna loomises, tuleb enne hoone projekteerimist teostada radooniuuring.

## 6.8 TÄIENDAVAD KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS

Käesolevas peatükis kajastatakse tingimused, mis ei ole teistes peatükk 6 toodud alapeatükkides välja toodud:

- 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“.

- Arvestada „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“ (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);

- Arvestada „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“ (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);

- Planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.

- Haljastustööd tuleb teostada vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.

- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 15.06.2021 aastal kehtestatud määrus nr 73 „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.

- Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigaldamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmine, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normtasemeid.

- Ehitusaegsed müratasemed ei tohi ületada ajavahemikul 21.00-07.00 KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustatavat tööd (näiteks lõhkamine, rammimine jmt) võib teha tööpäevadel 07.00-19.00.

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.

# 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 hoonete, tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
5. uute planeeritud hoonete, tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;

Koostas: Katrin Baumann

1. JOONISED