

SELETUSKIRI

1. Üldosa.

Planeeritavate kinnistute aadress: Aruküla tee 57 ja Aruküla tee 69, Jüri alevik, Rae vald, Harju maakond.

Huvitatud isik: AS Uvic. Huvitatud isiku esindaja: Ivan Zakotei.

Detailplaneering on algatatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 958, 25.09.2012.

2. Eesmärk.

- › Aruküla tee 57 ja Aruküla tee 69 kinnistutest ühe tootmismaa sihtotstarbega krundi moodustamine.
- › Uuele krundile ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine.
- › Heakorra ja haljastuse põhimõtete väljatöötamine planeeringualal.
- › Juurdepääsude, krundisisesest liikumisteede- platside ja parkimise lahendamine.
- › Olemasoleva tehnovõrkudega varustamise lahenduse korrigeerimine.

Uuele planeeritavale krundile kavandatakse maksimaalselt 15 hoonet kaasa-arvatud olemasolevad hooned. Hoonestuse maksimaalne korruselisus on 2.

Planeeritava ala suurus on 2,6597 ha..

Detailplaneering on koostatud Aktsiaselts Uvic tellimisel.

3. Rae valla üldplaneering.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga ja Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga. Alale ette nähtud juhtotstarve on tootmismaa. Vastavalt Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule on planeeringualale ette nähtud restructureeritava tootmise ja ladude arenguala juhtotstarve.

4. Asukoht, kontaktvööndi analüüs.

Planeeritav ala asub Jüri aleviku idaküljel, ca 2 kilomeetri kaugusel Jüri keskusest ning on osa hästitoimivast tootmis- ja tööstusalast.

Alale pääseb Aruküla teelt tuleva juurdepääsute (piirkonna sisetänav) kaudu kinnistute idaküljelt. Ühenduse Tallinna ringtee ning Tartu maanteeaga tagab Assaku tee, ühenduse Jüri keskusega Aruküla tee.

Lähiümbrust iseloomustavad hästitoimivad suuremahulised tootmis- ja ärihoonete kompleksid koos laopindadega. Hoonestuse korruselisus on varieeruv ühest (laod, tootmine) kolme (büroopinnad) korruseni. Aruküla tee ääres asuvad veel hoonestamata ärimaa kinnistud. Tootmis- ja ärihoonete piirkonda ääristab lõuna poolt roheala massiiv, idast uued roheala elamukrundid, läänest Kirikukopli park, katlamaja ja väikeelamute ala. Aruküla tee ja Assaku tee ristumise läheduses asub Jüri kirik. Lähimad mõlemal sõidusuunal olevad ühistranspordi peatused asuvad Aruküla teel ca 300 meetri kaugusel.

Kontaktvööndi analüüsiskeemile (joonis DP-3) on kantud hetkel kehtestatud ning menetluses olevad naaberalade detailplaneeringud.

5. Olemasolev olukord.

Aruküla tee 57 – suurus 10567 m², sihtotstarve tootmismaa.

Aruküla tee 69 – suurus 16030 m², sihtotstarve tootmismaa.

Detailplaneeringuga käsitletavate kinnistute hoonestus on osaliselt nõukogudeaegse tööstusmaastiku osa, mida on ajapikku täiendatud ja korrigeeritud uushoonestusega.

Kinnistul Aruküla tee 57 paiknevad ühekordne kauplusehoone ja osaliselt 2- korruselise tootmis- ja büroohoone maht, mis on rajatud erinevate etappidena. Harju Maakohtu kinnistusosakonna andmetel on kinnistul viis erineva ehitusregistri koodiga hoonet.

Kinnistul Aruküla tee 69 paiknevad ühekordne lao- tootmishoone maht koos katlamaja ja 2- korruselise olmehoone plokiga, kaks kuivatit, kaks varjualust, kaks alajaama ning väiksem abihoone. Hoonemahtude plokid on ehitatud etappidena. Harju Maakohtu kinnistusosakonna andmetel on kinnistul viis erineva ehitusregistri koodiga hoonet ning rajatistena kaks varikatust.

Hoonete vahele jäävad liikumisteed, manööverduplatsid ning parklaalad on tüüpiliselt tootmis- ja tööstusaladele kaetud enamuses asfaltkattega, Aruküla tee 69 kinnistu idaküljel on osaliselt kaetud killustikkattega.

Olemasolev haljastus on piiritleva iseloomuga. Haljasribad paiknevad ala põhja-, lääne- ning idaküljel. Lisaks muruplats ning kiviktaimla planeeritava ala lääneküljel, ettevõtte kontorihoone esisel alal. Kinnistu Aruküla tee 57 põhjapiiril kasvavad olemasolevad puud (5tk) ja piirdeaeda sekundeeriv hekk.

Territoorium on kinnine. Ala piirab võrkaed, pääs kinnistule toimub läbi tõkkepuuga varustatud mehitatud valvega väravatsoonide.

6. Tehnoloogiline kirjeldus.

AS Uvic tegeleb poolfabrikaat- ja valmistoitude tootmise ning selle tava- ja külmladustamisega.

Kinnistul Aruküla tee 57 asuvas suuremas hoonekompleksis toimub erinevate poolfabrikaat- ja valmistoitude tootmine. Hoonekompleksi põhjapoolses mahus asub külmladu.

Kinnistul Aruküla tee 69 asuvas suuremas hoonekompleksis on tavaladu ja külmladu.

Lisaks toimub planeeritaval alal ettevõtte poolt valmistatavate toodete jaemüük (Aruküla tee 57 kinnistul asuv kauplus). Lisafunktsiooniks kinnistul Aruküla tee 69 on väikesemahuline saematerjali tootmine koos puidukuivatiga. Kinnistul Aruküla tee 69 asub ka ala teenindav katlamaja, mis plaanitakse tulevikus rekonstrueerida.

Seoses uue planeeritava hoonestusega reorganiseeritakse ning täiendatakse olemasolevat tootmist. Planeeritakse uued tootmisruumid ning laopinnad. Hoonestus täpsustub konkreetse ehitusprojektiga.

Planeeringuala toimib nii käesoleval hetkel kui ka tulevikus ühe tervikliku suletud territooriumina.

7. Üldlahendus.

Toimivat tootmisettevõtet soovitakse laiendada planeeritava uushoonestuse ja krundisisese logistika täpsustamise näol. Lisaks on detailplaneeringuga antud asukoht uuele tulevasele alajaamale ala idapiiril, olemasolevast kauplusest lõunas, Aruküla tee ääres.

Detailplaneeringuna on kavandatud hoonestusala võimalikult avar, ehituskeelualad uue planeeritava krundi piiridel. Valdavalt 1- korruselised uushoonestuse mahud on vastavalt lahendusskeemile kavandatud krundi ida- ja lõunaküljele. Pidevalt areneva ettevõtte puhul pole välistatud uushoonestus ka teistel krundi osadel. Hoonestuse paiknemise määravad olemasolevad ning planeeritavad suuremad hoonestuse mahud (3 tk) koos vajaminevate liikumisteede ja teenindusplatsidega, samuti nõutav haljastusprotsent (20%). Uuele planeeritavale krundile kavandatakse maksimaalselt 15 hoonet (funktsionaalset ühikut) kaasa-arvatud olemasolevad hooned (10 tk).

Juurdepääsused planeeringualale on kaks: Aruküla teelt tuleva juurdepääsutee (piirkonna sisetäna) kaudu krundi idaküljelt. Hoonestusest vaba ala katab peamiselt teeninduseks ja liikumiseks vajalik asfaltpind. Lisaks olemasolevatele krundi piiritlevatele haljasribadele on planeeritud murukatte ja kõrghaljastusega ala krundi lõunaosas ning krundi idapiiril.

Tulenevalt tootmisterritooriumi kinnisest iseloomust on kogu planeeritava kinnistu perimeeter piiratud terasvõrgust piirdeaia (h=2m). Sissepääsused krundile on varustatud tõkkepuudega.

8. Hoonete arhitektuursed nõuded.

Maksimaalne ehitusalune pind: 10700 m² (krundi täisehitus 40%).

Maksimaalne suletud brutopind: 13000 m².

Hoonete lubatav korruselisus: 2 korrust.

Hoonete suurim kõrgus: 15 meetrit.

Lubatav katusekalle on 0°-15°.

Kavandatavad hooned peavad olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega ning suhtestuma antud asukohaga.

Lubatud välisviimistlusmaterjalid on metall, profileeritud plekk, betoon, puit, voodritellis, krohv, klaas. Eraldi käsitlust nõuab uue planeeritava hoonestuse juures krundi idaküljele jääva juurdepääsu täna äärne hoonefassaad. Tänavapoolne fassaad kujuneb ilmselt tulenevalt hoone funktsionaalsetest vajadustest pikaks liigendusega ekraaniks, pinnaks. Olenemata fassaadi põhimaterjalist (metallprofiil, klaas, betoon, komposiitplaat vm) on vaja kasutada ruumilisuse tekitamiseks ja liigenduseks põhimaterjalist erinevat "loori", topelfassaadi, kujunduselemente. Fassaad toimib mitte mahulise kompositsioonina, vaid kihilise (õhulise) rastrina säilitades suure terviku. Tähelepanu pöörata arhitektuurset lahendust täiendavale valgustuse lahendusele. Joonisel DP-6 on antud kolm põhimõttelist lahendusvarianti tänavapoolsele fassaadile. Antud lahendusvariandid ei välista teisi arhitektuurideid.

Piirdeaedade kõrgus on 2,0 meetrit. Materjalidena kasutada kandepostide puhul puitu või metalli, katteks terasvõrku.

Planeeritava hoonestuse arhitektuurne eskiisprojekt kooskõlastada vallaarhitektiga.

Ehitusõigused vt. ka põhijoonisel (joonis DP-4).

9. Haljastus ja heakord.

Olemasolev haljastus on piiritleva iseloomuga. Haljasribad paiknevad ala põhja-, lääne- ning idaküljel. Lisaks muruplats ning kiviktaimla planeeritava ala lääneküljel, ettevõtte kontorihoone esisel alal. Krundi põhjapiiril kasvavad olemasolevad puud (puude arv: 5tk) ja piirdeaeda sekundeeriv hekk.

Krundi iga 600 m² kohta peab olema üks puu. Istutatavate puude minimaalne täiskasvamiskõrgus peab olema 10 meetrit. Planeeritaval krundil peab olema kokku 44 puud.

Lisaks olemasolevatele krundi piiritlevatele haljasribadele on planeeritud murukatttega ala krundi lõunaosas ning

krundi idapiiril. Krundi lõunaossa planeeritavale haljasalale istutatakse 39 uut puud (lisaks olemasolevale viiele puule). Puude paigutuse ja võimaliku arvu määravad olemasolevate ning uute tehnovõrkude paiknemine ning krundil toimiv logistika.

Vastavalt Jüri aleviku üldplaneeringule on minimaalne haljastusprotsent planeeritaval krundil 20%. Haljastuse lahendus täpsustada hoonete projekteerimisel asendiplaanilise osaga.

Territooriumil toimuv prügi ning jäätmete kogumine lahendatakse hoonete projektidega. Prügi äraveoks peab omanik sõlmima lepingu äravedu korraldava ettevõttega.

Enamus sademeveest juhitakse olemasolevasse, rekonstrueeritavasse ja uude sademeveetorustikku. Tulenevalt käesolevast detailplaneeringust olemasolev kõvakattega hoovipind väheneb uute haljaspindade rajamisega. Uus projekteeritav vertikaalplaneering peab tagama sademevee juhtimise ka uutele projekteeritavatele haljaspindadele.

10. Parkimine.

Parkimine lahendatakse omal krundil. Vajalike parkimiskohtade arvestus on tehtud Eesti Standard EVS 843:2003 äärelinna normatiivi alusel. Parkimiskohtade paigutus ja arv täpsustub hooneprojektidega. Normatiivne parkimiskohtade arv (Tööstusettevõtte ja ladu / äärelinn), mis ka detailplaneeringus antud on 87.

Parkimiskohtade arvutus:

Tööstusettevõtte ja ladu / äärelinn parkimismormatiiv: 1/150

Maksimaalne suletud brutopind: 13000 m².

$13000 / 150 = 86,7$. Parkimiskohtade arv: 87.

Tegelik vajadus sedavõrd suure hulga parkimiskohtade jaoks puudub, kuna ettevõtet külastavate inimeste ja nende sõidukite arv on väike ning suurem osa töötajatest kasutab ettevõtte poolt organiseeritud igapäevast bussitransporti. Hoonete projektide koostamisel võib koostöös Rae valla arhitektiga kaaluda parkimiskohtade vähendamist.

11. Piirangud, servituudid planeeringualal.

- Planeeritava veetrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 meetrit võrguvaldaja kasuks.
- Planeeritava kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 meetrit võrguvaldaja kasuks.
- Planeeritava survekanalisatsioonitrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 meetrit võrguvaldaja kasuks.
- Planeeritav servituudi vajadusega ala planeeritavale alajaamale 2 meetrit ümber alajaama võrguvaldaja kasuks.
- Planeeritav servituudi vajadusega ala olemasolevale alajaamale 2 meetrit ümber alajaama võrguvaldaja kasuks.
- Planeeritavate madalpingekaablite trassi servituudi vajadus koridori laiusega 2 meetrit iga kaabli kohal võrguvaldaja kasuks.
- Olemasolevate madalpingekaablite trassi servituudi vajadus koridori laiusega 2 meetrit iga kaabli kohal võrguvaldaja kasuks.
- Planeeritavate keskpingekaablite trassi servituudi vajadus koridori laiusega 2 meetrit iga kaabli kohal võrguvaldaja kasuks.
- Olemasolevate keskpingekaablite trassi servituudi vajadus koridori laiusega 2 meetrit iga kaabli kohal võrguvaldaja kasuks.

12. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Planeeritav ala on kinnine territoorium, mis varustatud ööpäevase mehitatud valvega. Lisaks on krundile paigaldatud valvekaamerad. Hooviruumi valgustuse tagavad pimedal ajal välisvalgustid mastidel ning hoonete küljes.

Ala piirab võrkaed, pääs kinnistule toimub läbi tõkkepuuga varustatud mehitatud valvega väravatsooni.

13. Tehnovõrgud.

Kinnistul on käsitletud ainult neid trasse millised vajavad likvideerimist ja uute lisamist seoses ehitusmahtude juurdetulekuga. Viimased täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

13.1. Veevarustus.

Majandusjoogivesi, vastavalt tehnilistele tingimustele nr.4-11/2479-1 22.11.2012.a., saadakse planeeringu alale ol.olevast liitumispunktist kinnistu põhjapiiril. Olemasolev ühendus likvideeritakse. Veemõõdu sõlm saab olema üks kogu kompleksile. Juurdeehitustele on vaja orienteeruvalt 30 m³/d. Ol.olev on samuti 30 m³/d. Tööprojekti kontrollida kas Uvic 'si ööpäevase veekulu suurenemine ei mõjuta Betooni RVP tööd. Lõunapoolne ehitusmaht saab vee likvideeritava hoone trassist, Aruküla tee äärne aga vastas asuvast hoonest.

Kinnistu lõunapoolset osa läbib transiidina veetrass ja viimasest hargnemine Aruküla tee 63 kaarhallile. Viimastele

on määratud servituudi ala 2+2 m.

Veevarustuse süsteem rajatakse PE plasttorudest surveklassiga PN10. Plastist veetoru paigaldatakse tihendatud killustikalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast, tagasitäide 100% liivaga. Trassi pikkus kinnistul 80 m. Tuletõrjeveresi 10 l/sec saadakse kolmest olemasolevatest T-tüüpi hüdrandist. Üks territooriumil ja veel kaks Aruküla teel.

13.2. Kanalisatsioon.

Kanaliseeritav reovete hulk 60 m³/d kanaliseeritakse kaevudesse KK-1.21 ja K-4. Viimasesse suunatakse ca 20 m³/d üldkogusest. Kalded ei võimaldada kanaliseerida Aruküla tee äärset ehitusmahtu tehnilistes tingimustes ette nähtud kaevu KK-1.21. Tööprojekti kontrollida kanalisatsiooni ülepumpla võimsust täpsustatud vooluhulkadega. Ühiskanalisatsiooni saabuvad reoveed vajadusel puhastada õlist ja rasvast. Kinnistu idapiiri ja uue ehituse vahele jääv ühiskanalisatsioon on planeeritud teemaale. Uus trass algab kaevust KK-1.8. Servituut 2+2 m.

Aruküla tee 67 hoone kanalisatsioonitrass jääb ehitatava hoone alla. On ettepanek suunata kanalisatsioon (kaevud K-7_K-9) pumplasse suunduvasse trassi D200. Pakutud lahendus kooskõlastada kinnistu omanikuga.

Kanalisatsiooni survetoru on viidud ehitatava hoone alt välja ja määratud servituut 2+2 m.

Planeeritud kanalisatsiooni välisvõrk paigaldatakse SN8 reovee kanalisatsiooni torudest, torustiku tehnilised parameetrid täpsustatakse tööprojekti. Reovee kanalisatsiooni kaevud paigaldatakse soovitatavalt plastist ja kaetakse asfaltkattega pindade all n.n. „ujuvat“ tüüpi malmluukidega. Sõidutee alla jäävatel lõikudel tagasitäide 100% liivaga. Trassi pikkus kinnistul 90 m ja 105 m väljaspool kinnistut. Survetrassi pikkus 67 m.

13.3. Sadevete kanalisatsioon.

Planeeringu koostamise käigus on teostatud sademeveetorustiku seisukorra eksperthinnang Infragate Eesti AS poolt (töö nr RAE8/355-14, Tallinn, november 2014). Experthinnang on lisatud detailplaneeringu dokumentatsiooni.

Tulenevalt hinnangus käsitletule toimib planeeringualal sademevee äravool rahuldavalt. Suuremaid üleujutusi ei esine.

Experthinnang annab järgmised ettepanekud sademevee ärajuhtimise parandamiseks ja uputuse ohu elimineerimiseks:

Planeeringualast välja jääv eelvooluks olev kraav ning ka biodiigid tuleb puhastada. Likvideerida tuleb takistused väljavoolutorudes. Perspektiivselt on tarvis rekonstrueerida torustik kraavi ja biotiikide vahel. Planeeringualasse jääva krundi liitumispunktist kuni uue planeeritava sademeveetorustikuni jääv peakollektor on vajalik perspektiivselt välja vahetada suurema läbimõeduga torustiku vastu.

Planeeringualas, krundil on tarvis asendada olemasolev torustik kaevust SK-33 (edasi kaevud SK-35, SK-36) kuni kaevuni SK-1 suurema läbimõeduga (De300mm) torustikuga.

Olemasolev sademevee torustik puhastada alates ümbertõstetava D500 toru K2 lõpust kuni eelvooluks oleva kraavini.

Planeeringualal tervikuna väheneb sademevee ärajuhtimist vajava pinna suurus. Praegune suures osas kõvakattega (asfalt) hoonetevaheline ruum asendub märkimisväärses osas haljaspinnaga. Vastavalt üldplaneeringule ja ka käesolevale detailplaneeringu lahendusele on planeeringuala minimaalne haljastusprotsent 20. Uue ehitustegevuse ja projekteerimisega peab kaasnema ka muudetud vertikaalplaneering, mis tagab osaliselt sademevee juhtimise haljaspindadele ja immutamise pinnasesse. Ka see lahendus parandab sademevee ärajuhtimise olukorda.

Kinnistu sadevee süsteemi on täiendatud trassiga olmasoleva ja ehitatava hoone (Aruküla tee ääres) vahel ning kinnistu lõunaossa jääva uue hoonemahu ja olemasolevate hoonete vahel. Uued trassid seotakse olemasolevateka üheks terviksüsteemiks. Viimase baasil lahendatakse sadeveed platsilt ja katustelt. Territooriumilt väljuvale trassile on ette nähtud õlipüüdja. Kinnistu idapiiri ja uue ehituse vahele jääv sadeveekanalisatsioon on planeeritud teemaale. Teemaale planeeritav uus torustik K2 peab olema läbimõeduga D500. Servituut 2+2 m. Restkaevude asukohad määratakse vertikaalplaneeringuga tööprojekti mahus. Sadevete reostustaseme ennetavaks vähendamiseks teostatakse asfalt-pindade kuivpuhastust. Planeeritud trass SN8 sadevee kanalisatsiooni torudest, tehnilised parameetrid täpsustatakse tööprojekti. Sadevee kanalisatsiooni kaevud paigaldatakse plastist ja kaetakse asfaltkattega pindade all n.n. „ujuvat“ tüüpi malmluukidega. Trassi pikkus kinnistul 71 m ja 155 m väljaspool kinnistut. Rekonstrueeritava trassi pikkus 142 m.

13.4. Drenaaž.

Olemasolev hoone alla jääv drenaaž likvideeritakse. Uus torustik on planeeritud alajaama poole. Trassi pikkus 80 m.

13.5. Soojusvarustus.

Katlamaja rekonstrueerimist ei vaja. Kasutatakse täiendavalt vabanevat soojust tehnoloogilistest protsessidest.

Olemasoleva katla võimsus on 1,2 MW. Kütteks kasutatakse puidutootmise jääkmaterjali (saepuru, hõõvlilaastu jne).

13.6. Elektrivarustus.

Käesolevaga on antud planeeritava Aruküla tee 57 ja 69 kinnistute (Jüri, Harjumaa) elektrivarustuse 10 kV ja 0,4 kV liini trasside, alajaama, liitumis- ning jaotuskilpide asukohtade põhimõtteline lahendus. Planeeritavatel kinnistutel on 11 olemasolevat ja 2 planeeritavat hoonet ning 2 olemasolevat ja 1 planeeritavat alajaama.

Detailplaneeringu koostamiseks on AS ELVESO väljastanud tehnilised tingimused nr.EL-TT-003/12-04-12.12 ja Elektrilevi OÜ poolt on välja antud tehnilised tingimused nr. 207499, 05.02.2013.a., millised näevad ette uue, 2-trafose alajaama paigaldamist. Alajaama toide on ette nähtud olemasolevalt 10-kV kaablilt nr.14802 sisselõikena jätkumuhvide ja kahe kaabli abil.

Piirkonna elektrivarustuse operaatorina tegutseb AS ELVESO.

Planeeritava ala elektrikoormuste määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest.

Orienteeruv tarbimisvõimsus kinnistute/objektide kaupa on:

- | | |
|--------------------|-------------------------------------|
| 1 - tööstushoone - | 1500kW; 4(3x630A)- uus kpl.alajaam |
| 2 - tööstushoone - | 100kW; 1(3x160A)- "Kuivati" alajaam |

Kokku: 1600kW

Hoonete elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud 10/0,4 kV HEKA 2SB tüüpi komplektalajaam, trafode võimsusega kuni 2x1000kVA, mis paigaldatakse kinnistu piirile, Aruküla tee äärde.

Planeeritavate hoonete elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud 0,4 kV kaabelliinid uuest komplektalajaamast ja olemasolevast "Kuivati" alajaamast. Valdajal täpsustada liitumispunkti asukohad ja peakaitsete suurused ELVESO AS-ga järgnevates projekteerimise staadiumites ja sõlmida liitumislepingud.

Olemasolev H&P Trepp OÜ (Aruküla tee 67) elektritoide (2 kaablit) jääb planeeritava hoone alla ning nähakse ette osaliselt uus kaablitrass (2 kaablit + 2 jätkumuhvi) planeeritaval kinnistul koos servituudi määramisega.

Kinnistuseseks platsivalgustuseks on ette nähtud valgustid metallpostidel (h=8m) ja planeeritavate hoonete seintel maakaabli toitega planeeritava komplektalajaama seinale paigutatavast t/v toite/juhtimiskilbist ja lahendatakse järgnevates projekteerimise staadiumites.

Kinnistut läbivatele k/p ja m/p kaabelliini trassidele ning komplektalajaamale seatakse servituudid Võrguvaldaja kasuks.

13.7. Sidevarustus.

Sidevarustus on lahendatud kinnistu olemasoleva sidesisestuse baasil. Vajadusel täiendavate sideühenduste saamiseks sõlmida leping sideteenuste pakkujaga.

Planeeringuga on reserveeritud maa-ala telekommunikatsioonialaste trasside (sidekanalisatsiooni) ehitamiseks kinnistul olemasolevast hoonest planeeritavate hoonetesse (1 ja 2).

Olemasolev sidekanalisatsiooni trass kinnistule Aruküla tee poolt säilitatakse, kusjuures demonteeritakse sellest osa (ca 4m), mis jääb planeeritava hoone kontuuridesse.

14. Tulekaitse abinõud.

Detailplaneeringuga lubatav maksimaalne ehitatav brutopind on 13000 m². Hoonete kasutusviis: VI. Tulenevalt põhifunktsioonist (toiduainetetööstuse hooned) on ehitatava brutopinna mahus suur osakaal külmladudel ja nn "märgadel ruumidel".

Tuletõrjeveresi 10 l/sec saadakse kahest olemasolevast T-tüüpi hüdrantist. Üks asub planeeritaval territooriumil, Aruküla tee 57 põhjaküljel ja teine Aruküla teel, planeeritavast alast idas. Lisaks asub üks tuletõrjehüdrant naaberkinnistul Aruküla tee 55a (vahetult planeeringuala põhjapiiri läheduses).

Hoonete tulepüsisvuste on TP1 – TP3. Tulepüsisvuste täpsustatakse iga hoone puhul eraldi edasise projekteerimistöö käigus.

Planeeritud uushoonetusega seotud hoonetusala on min. 4 meetri kaugusel kinnistu piirist.

Täpsemad tulekaitsenõuded tagatakse hoonete projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normidest. Planeering on koostatud vastavuses Vabariigi Valitsuse määruse nr 315 2004 a. nõuetele. Väline tuletõrje veevarustus rajada vastavalt EVS 812:6-2012 „Tuletõrje veevarustus“ nõuetele.

15. Keskkonningimused.

Olemasoleva toiduainetetööstuse tootmisterritooriumil laiendatakse ehitusõigust. Ulatuslikku tööstuspiirkonna

uusarendust ei planeerita.

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

Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariilukordade esinemiseks ei erine tavapärasest. Ehitusprotsessis õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt.

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

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

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile asub planeeritav ala normaalse radoonisisaldusega pinnasega (30-50 kBq/m³) ala ja kõrge radoonisisaldusega pinnasega (50-150 kBq/m³) ala piiril. Edasise projekteerimise ja ehitustööde käigus on soovitatav teostada pinnase radooniuring. Kui selgub, et radoonisisaldus pinnases on kõrge, tuleb ehitustöödel tuleb pöörata erilist tähelepanu radoonitõkke paigaldamise kvaliteedile.

16. Planeeringu elluviimise tegevuskava.

Peale kehtestamist on detailplaneering aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavuses Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Elluviimise tegevuskava:

- Kinnistute ringikruntimine vastavalt detailplaneeringule;
- Tehnovõrkude tehniliste tingimuste taotlemine, projektide koostamine ja kooskõlastamine, ehituslubade taotlemine;
- Hoonete ja krundisestest platside projektide koostamine ja kooskõlastamine, ehituslubade taotlemine;
- Tehnovõrkude, hoonete ja platside ehitustööd;
- Kasutuslubade taotlemine.

Planeeringu elluviimise etapilisus on seotud otseselt krundil toimuva äritegevuse strateegiaga ning otsustatakse edasise tegevuse käigus.

arhitekt	Rasmus Reinolt
insener	Karri Vabrit
insener	Genaadi Pentikäinen

11.12.2015