

Töö nr. 285-278
Detailplaneering

ALEVIKU TEE 5 KINNISTU DETAILPLANEERING

DETAILPLANEERING

Omanik:

AS Alexela Oil

Projekteerija:

AS EA Reng
Laki 19, Tallinn 12915

- arhitekt

Margit Remi

- osakonna juhataja

Taavi Turvas

- projektijuht

Kristo Tihvan

Tallinn 2004

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Olemasolev olukord
3. Planeerimislahendus

DOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise kuulutus ajalehes "Harjumaa", 16.03.2004,
2. Lähteülesanne, Aleviku tee 5 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks,
3. Lähteülesande lisa. Skeem M 1:2000,
4. Lähteülesande lisa. Situatsiooniskeem,
5. Tallinna Linnakohtu kinnistusosakond, kinnistusregistri väljavõte, registriosa nr. 14956,
6. Aleviku tee 5 krundi plaan,
7. Elion telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 2758309, 09.02.2004,
8. Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr. 43492, 08.03.2004,
9. ELVESO AS, tehnilised tingimused, 12.03.2004 nr. 1066,
10. Maanteeameti tingimused, 17.03.2004 nr. 11.3-2/261,

JOONISED

DPL-000	Situatsiooniskeem
DPL-001	Planeeringuala kontaktvööndi skeem
DPL-002	Tugiplaan
DPL-003	Põhijoonis
DPL-004	Tehnovõrkude koondplaan
DPL-005	Liiklusskeem ja vertikaalplaneerimine
DPL-006	Illustratsioon

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Aleviku tee 5 detailplaneeringuala asub Jüri alevikus, Rae vallas, Harju maakonnas. Aleviku 5 kinnistu detailplaneering on koostatud eesmärgiga jagada krunt kolmeks osaks, ärimaa pos 1, transpordimaa pos. 2 ja bensiinijaama maa pos. 3. Transpordimaa sihtotstarve on määratud planeeringuala läbiva sõidutee tõttu. Käesoleva tööga on määratud uute kruntide piirid ja ehitusõigused, lahendatud liiklusskeem ja parkimine ning on antud soovituslik lahendus haljastusele ja heakorrale.

Aleviku tee 5 kinnistu detailplaneering on koostatud vastavalt AS Alexela Oil tellimisel. Maa-ala plaani on koostanud geodeesiabüroo A GEO, veebruar 2004. a, töö nr. 4027. Projekt arvestab järgmiste varemkoostatud töödega:

1. Jüri aleviku üldplaneering (kehtestatud 1982 korrektuur 1992);
2. Jüri keskuse detailplaneering (04. 1996);
3. Jüri aleviku keskuse ja tehнопargi detailplaneering (02. 2003);
4. Jüri aleviku tehнопark ja teed tööprojekt (06. 2003);
5. Katastriüksuste plaanid;

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala suurusega 2,3ha asub Jüri alevikus. Planeeritava krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on ärimaa.

Krundil kõrghaljastus puudub ja reljeef on suhteliselt tasane.

Aleviku tee 5 krundi lõunapoolses osas asub tankla. Krundi keskelt läheb läbi sõidutee, mille kaudu pääseb tanklasse ja Mõisa tee 7 krundile. Ülejäänud ala on jäätmaa.

Planeeringuala ümbritsevad loodest, põhjast, kirdest ja läänest sõiduteed, mis seab ka teatavad piirangud planeeringuala ehitustegevusele teekaitsevööndites. Kagust, lõunast, edelast ja läänest piirneb ala äri ja tootmismaa kruntidega.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Funktsionaalne tsoneerimine ja kruntimine

Kruntide olemasolev maakasutuse sihtotstarve ärimaa (Ä) muudetakse osaliselt bensiinijaama maaks(Äbj) ja transpordimaaks (L).

Planeeringuala asub osaliselt teekaitsevööndis. Kavas on pos 1 krundile planeerida parkla (peamiselt veokitele), ühekorruseline hoonemaht teenindusasutuse (kohviku) jaoks. Juurdepääs on planeeritud krundile lõunapoolsest küljest pos 2 kaudu. Pos 2 krundile on planeeritud uus sõidutee, mille kaudu pääseb pos 1, pos 3 ja Ringi tee kruntidele. Pos 3 krundile on antud olemasolevale tanklale hoonestusala, ümber on planeeritud liiklusskeem ja kavandatud on parkimiskohti veoautodele ning sõiduautodele.

Hoonestusaladest, teedest ja parkimiskohtadest ülejäänud alale on planeeritud haljastus.

3.2. Hoonestuse tingimused

Planeeritava ala hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast kuni kuus meetrit. Planeeritud hoonete projekteerimisel lähtuda sellest, et teenindushooned kuuluksid ühte kompleksi. Kasutada hoonete juures sarnaseid viimistlusmaterjale ja ühesugust katuse tüüpi.

3.3. Liikluskorraldus ja parkimine

Liikluskorralduse ja parkimise planeerimisel on arvestatud Jüri aleviku keskuse ja tehнопargi detailplaneeringuga ning Jüri aleviku tehнопargi ja teede tööprojektiga.

Juurdepääs planeeritavale alale on ettenähtud idast Aleviku teelt. Arvestades varasemaid antud alale tehtud projekte ja planeeringuid on tulevikus võimalik pääseda planeeritavale alale ligi lõunast (Mõisa teelt) ja läänest (Ringi teelt).

Planeeritavat ala läbiva sõidutee (Ringi tee) kaudu on juurdepääs pos. 1 ja pos. 3 krundile. Pos. 1 ja pos. 3 kruntidele on sissesõidud ja väljasõidud planeeritud erinevatest kohtadest ning nende planeerimisel on arvestatud tulevikus rajatava Mõisa teega.

Pos. 1 krundile on kavandatud 8 parkimiskohta maksimaalse pikkusega veoautodele (18m) ja 27 parkimiskohta sõiduautodele. Pos 3 krundile on planeeritud 5 parkimiskohta maksimaalse pikkusega veoautodele (18m) ja 15 parkimiskohta sõiduautodele. Pos. 1 ja pos 3 krundile on liiklemine planeeritud ühesuunalisena, et vältida liiklusummikuid krundisisesel liiklemisel.

Järgnevat planeeringutes, mille sisse jääb perspektiivse Mõisa tee ala – näha ette Mõisa tee läänepoolsele osale kõnnitee sõidutee arvelt.

3.4. Tervise- ja tulekaitsenõuded

Maa-aluste mahutite kaugus naaberkrundi piirist peab olema vähemalt 3 meetrit. Hoonete minimaalne kaugus tankurist peab olema 3 meetrit ja kütuse mahuti tuulutuspüstikust 6 meetrit (EPN 10.13).

Kütusemahutitel puudub sanitaarkaitsetsoon, kuna Naftasaaduste hoidmisehitiste määrust pole kohaldatud üldkasutatavatele autokütuse tanklatele (RT I 2001, 47, 262).

3.5. Jäätmekäitlus

Olmejäätmete kogumine toimub kruntidel pos. 1 ja pos. 3. Jäätmete kogumiseks paigaldada kruntidele eraldi konteinerid taaskasutatavate jäätmete, biojäätmete ja mitte taaskasutatavate jäätmete jaoks. Prügiveoauto peab pääsema vähemalt kümne (10m) meetri kaugusele konteinerist.

3.6. Kuritegevust leevendavad ja riske vältivad abinõud

Kõik sõiduteed, kergliikluse teed ja parkimisalad peavad olema planeeritaval alal valgustatud.

3.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeritavat ala läbib looduslik vee kraav, mis on planeeritud torusse Aleviku 5 kinnistu ulatuses. Krundile pos. 1 tuleb planeeritud parkla alune vee kraav viia kahte 450 mm läbimõõduga torusse, mille peal peab olema vähemalt ühe meetri paksune pinnase kiht. Ülejäänud kraav Aleviku 5 kinnistu alal viia ühe meetrise läbimõõduga torusse. Selleks, et planeeritud truupidel ja vee kraavil oleks vajalik kalle, tuleb Jüri aleviku tehнопargi ja teede tööprojekti ette nähtud truupi (vt põhijoonis) viia 20 cm sügavamale projektis ettenähtud kõrgusest. Sama projekti järgi on muudetud ka Ringi tee äärde projekteeritud vee kraavi asukohta, mis antud detailplaneeringus on kavandatud Aleviku tee äärde, sõidutee ja kõnnitee vahelisele alale.

3.8. Tehnovõrkude lahendus

3.8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Tuletõrje veevarustus

3.8.1.1. Üldist

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamisel on arvestatud ELVESO AS tehniliste tingimustega nr. 1066, 12.03.2004.

3.8.1.2. Veevarustus

Kinnistu osa nr 1 (edaspidi: kinnistu) majandus joogivee vajadus võib küündida kuni 1,9 m³/ööp. Kinnistule on ette nähtud omaette veeühendus.

Kinnistule projekteeritava hoone veevarustus on ette nähtud ühisveevärgi punktist VÜ (vt joonis). Vaba veerõhk ühisveevärgis on minimaalselt 2,5 bar. Kuni 2 m kinnistu piirist väljaspool on ette nähtud paigaldada sulgemisarmatuur, mis jääb ka liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Veetorustik on ette nähtud paigaldada plasttorudest

3.8.1.3. Heitvee kanalisatsioon

Kinnistu on ette nähtud kanaliseerida lahkvoolsena ühisreoveekanaliseerimise punkti KÜ (vt joonis).

Kinnistute kanaliseeritava heitvee kogus võib küündida kuni 1,9 m³/ööp. Moodustatavale kinnistule on ette nähtud omaette kanalisatsiooniühendus. Juhul kui kanaliseeritavat heitvett ei õnnestu isevoolselt ära juhtida, tuleb heitvesi pumbata isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku.

Kuni 2 m kinnistu piirist väljaspool on ette nähtud paigaldada vaatluskaev, mis jääb ka liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

3.8.1.4. Sajuvee kanalisatsioon

Krunti läbivad sadeveekraavid on ette nähtud viia torusse.

Krundilt kanaliseeritava sajuvee vooluhulk võib küündida kuni 120l/s. Sajuvesi kinnistu osalt nr1 (kuni 50l/s) on ette nähtud juhtida kinnistut läbivat sajuvee truupi. Tankla(kinnistu osa nr 3) sademetevesi (kuni 70l/s) tuleb enne sademetevee truupi laskmist juhtida läbi õlipüünise. Õlipüünise väljavool peab olema suletav.

Kanaliseerimise- ja sajuveetorustik on ette nähtud paigaldada plasttorudest ja –kaevudest.

3.8.1.5. Tuletõrje veevarustus

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele ning tulekustutus- ja päästetööde tagamiseks on kruntidel paiknevad hooned kõrvalkruntide hoonetest eraldatud piisavate tuleohutuskujadega.

Välimine tulekustutusvee vajadus olemasolevale ja uuele hoonele kaetakse olemasolevast tuletõrje veevõtukohest. Lähim tuletõrjevee hüdrant on ligikaudu 400m kaugusel Tammiku tee alguses.

3.8.2. Elektrivarustus ja side

3.8.2.1. Üldist

Antud detailplaneeringuga on reserveeritud maa-alad Aleviku tee 5 krundi jaotamisel tekkivate uute kruntide elektri- ja sidevarustusele. Projekt on koostatud vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 43492 ja Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 2758309.

3.8.2.2. Elektrivarustus

Aleviku tee 5 krundi läbiv keskpinge 10 kV õhuliin postist nr. 16 kuni postini nr. 14 asendatakse 10 kV maakaabelliiniga. Õhuliini postile nr. 14 ja 16 näha ette tõmmitsate ja/või tugipostide paigaldamine. Õhuliinilt kaabelliinile üleminekul kasutatakse ühendusmuhve. Aleviku tee 5 elektrivarustuseks Jaotusvõrk ehitab Jüri – Kooli 10 kV fiidri mastile nr. 16 100kVA trafoga mastalajaama. Detailplaneeringuga on tagatud alajaamale transpordiga vaba juurdepääs rajatavalt Ringi tee pikenduselt. Alajaamast on planeeritud 0,4 kV elektrivõrk kaabelliinidega perspektiivsetele tarbijatele planeeritavate Mõisa tee/ Ringi tee ja Aleviku teega piirnevatele kruntidele. Transiit- ja liitumiskilbid paigaldatakse kruntide piirile (väljapoole krundi piiri). Kaabelliinide ristumisel sõiduteega tuleb elektrikaablid paigaldada sõidutee all kaablikaitsetorudesse.

3.8.2.3. Sidevarustus

Aleviku tee 5 krundile pos. 1 on planeeritud rajada sidemaakaabelliin mööda planeeritavat Mõisa teed kuni sidejaotuskapini JRI 123 (Aruküla tee 8 maja kõrval). Sidekaabelliinide ristumisel sõiduteega tuleb kaablid paigaldada sõidutee all kaablikaitsetorudesse.

Elektrikaablite ja sidekaablite ning transiit- ja liitumiskilpide täpne paigaldus lahendatakse eraldi projektiga.