

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Harjumaal Rae vallas Aaviku külas Tiigi tn 16 asuva maaüksuse detailplaneeringu koostamise aluseks, mis ühtlasi kinnitab lähtetingimused, on Rae Vallavalitsuse korraldus 05. aprillist 2005 a nr 413.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- kinnistu jagamine kaheks äri- ja tootmismaa krundiks;
- kinnistutele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine;
- tuleohutuse tagamine;
- seadustest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ja servituutide seadmine.

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletav ala asub Jüri alevikus tehnopargis. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 0,53 ha.

OLEMASOLEV OLUKORD

Kehtivad planeeringud

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala kohta kehtib Jüri aleviku keskuse osa ja tehnopargi detailplaneering, mis kehtestati Rae Vallavolikogu otsusega nr 54 25. veebruaril 2003.a. Nimetatud detailplaneeringus on käesoleva planeeringuala maakasutuse sihtotstarbeks määratud äri- ja tootmismaa. Rae valla üldplaneering on koostamisel, kuid Rae Vallavolikogu poolt kehtestamata.

Katastriüksused. Sihtotstarbed

Katastriüksuse asukohaga Tiigi tn 16 (katastritunnus 65301:003:0367) pindala on 3475m². Katastriüksuse maa sihtotstarve on 70% ärimaa ja 30% tootmishoonete maa. Katastri liigituse järgi on maa sihtotstarve 70% ärimaa ja 30% tootmismaa. Kinnisturegistri registriosa number on 85247.

Planeeritavast maa-alast kirde pool asub Tiigi tänav (katastriüksus Tiigi tänav lõik T2, katastritunnus 65301:003:0313), põhja pool katastriüksus asukohaga Tiigi tn 14/Kesk tee 9a (katastritunnus 65301:003:0366), kagu pool katastriüksus asukohaga Tiigi tn 18

(katastritunnus 65301:003:0368), lõuna pool katastriüksus asukohaga Kesk tee 13 (katastritunnus 65301:003:0343), lääne pool katastriüksused asukohaga Kesk tee 11 (katastritunnus 65301:003:0340) ja Kesk tee 9 (katastritunnus 65301:003:0337). Kõikide naaberkinnistute, välja arvatud tänava kinnistu, maa sihtotstarve on äri- ja tootmismaa. Katastriüksuse Tiigi tänav lõik T2 maa sihtotstarve on transpordimaa.

Ehituslik ja looduslik situatsioon

Eraomandis olev detailplaneeringu maa-ala asub Aaviku külas Jüri tehnopargi idaosas. Kinnistu omanikud on OÜ Haud Konsultatsioonid (1/2 kaasomandist) ja OÜ DAKT (1/2 kaasomandist). Maa-ala kujutab endast kõrghaljastusega rohumaad, mis on hoonestamata.

Kinnistust ida pool asub eramute rajoon. Põhja pool asuval kinnistul aadressiga Tiigi tn 14/Kesk tee 9a on välja ehitatud hoonestus (laohoone).

Planeeringuala asub moreentasandikul, kus maapinna absoluutsed kõrgused on 42.40-46.10 m (välja arvatud teed ja muud inimese poolt loodus rajatised). Geoloogilise läbilõike moodustab 2,1...3,6 paksuselt saviliivmoreen. Moreeni all on hall keskkõva lubjakivi. Pinnasevee tase on umbes 0,2-1,7 m maapinnast. Uuritav ala kannatab liigniiskuse all, mistõttu on sinna rajatud drenaaž. Konkreetsete hoonete projekteerimiseks on vajalikud täiendavad uurimistööd.

Tiigi tänav on asfaltkattega, samuti piki Tiigi tänavat kulgev kergliiklustee. Tiigi tn 16 katastriüksuse maapind on suhteliselt tasane, väikese langusega lõunast põhja suunas. Tänavalaale on rajatud tehnopargi detailplaneeringu lahendusest lähtuvalt vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrassid, paigaldatud side ja elektrikaablid. Tiigi tänava sadeveed kogutakse kokku sadevete trassi. Planeeritava maa-ala kohta on olemas OÜ ViaGeo poolt 2005. aasta mais mõõdistatud nõuetekohane geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500.

Planeeritaval maa-alal puuduvad piirangud.

Liikluskorraldus

Planeeringualal asuv Tiigi tänav on kahesuunaline ning mõeldud liiklemiseks sõiduautodest kuni raskeveokiteni. Liiklusintensiivsus Tiigi tänaval on madalam Eesti linnade keskmisest liiklusintensiivsusest.

Kergliiklustee on heas korras ning võimaldab sujuvalt ühe objekti juurest teise juurde liikumist.

ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

Planeerimislahenduse kavandamisel lähtuti Jüri asula jaoks loogilistest arengusuundadest ja väiketootmise funktsionaalsetest nõuetest. Tiigi tn 16 kinnistu jagamisel, ehitusõigusemääramisel ja sihtotstarvete määramisel lähtuti Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesandest ja krundiomanike soovidest.

Maa-ala sihtotstarve ja krundijaotus. Ettepanek aadresside määramiseks

Käesolev detailplaneering annab lahenduse Tiigi tn 16 katastriüksuse krundijaotuseks ja teeb ettepaneku aadresside määramiseks.

Krundi number 1 planeeritav pindala on 1738m², maa sihtotstarve on detailplaneeringu ettepaneku kohaselt –50% tootmishoone maa ja 50% ärimaa.

Krundi number 2 planeeritav pindala on 1737m², maa sihtotstarve on detailplaneeringu ettepaneku kohaselt –70% tootmishoone maa ja 30% ärimaa.

Aadresside nimetamise ettepanek on määrata krundi nr 1 aadressiks Tiigi tn 16a ning krundi nr 2 aadressiks jätta Tiigi tn 16.

Ehitusõigus

Hooned planeeritakse kruntidele lähtudes detailplaneeringust ja konkreetsest ehitusprojektist. Projektid esitatakse Rae valla arhitektile eskiisi staadiumis. Põhijoonisel esitatud tabelis on toodud maaüksuste ehitusõiguse olulised näitajad.

Detailplaneeringu alale planeeritakse kaks tootmishoonet, kummalegi krundile üks hoone. Hooned võib rajada maksimaalselt kahekorruselised. Krundile nr 1 planeeritava hoone maksimaalne ehitusalune pindala võib olla kuni 620m² ning krundile nr 2 planeeritava hoone maksimaalne ehitusalune pindala võib olla kuni 700m².

Lubatud ehitusaladest väljapoole on hoonete püstitamine keelatud. Seega on kõik ülejäänud alad ehituskeelualad.

Ehitatavate hoonete tulepüsivusklass peab tagama kasutajate ohutuse, ehitiste vahelised kujud on vähemalt kaheksa meetrit.

Olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonete projekteerimisel peab arvestama käesoleva detailplaneeringu arhitektuur-ehitusliku lahendusega.

Kohustuslikku ehitusjoont käesoleva detailplaneeringuga ei määrata. Selleks, et planeeritav ala haakuks arhitektuurselt olemasolevate tänavate ja hoonetega, tuleb vältida silmatorkavalt suuremaid maju kui on ümbruskonnas.

Hoonete projekteerimisel võib kasutada järgmisi materjale: klaas, metall, betoon, puit või kivi.

Hooned ehitatakse katusekaldega 0-17°. Katusekattematerjal ning värvilahendus määratakse konkreetse projektiga.

Välisviimistluses on valikuvariantideks puit- või kivimaterjalid. Kivimaterjalide puhul võib valida tehnilike või looduslike viimistlusmaterjalide vahel. Fassaadikatted võivad olla ka kombineeritud.

Planeeritavate tootmishoonete maksimaalne lubatav kõrgus on 12 meetrit. Kruunkidele rajatavad hooned võiksid olla liigendatud ja moodustada erinevaid tasapindu, et elavdada tehnopargi arhitektuurilist maastikku.

Hoonete ja ehitiste projekteerimisel tuleb järgida invanõudeid. Ehitusprojektid koostada Ehitusseaduse (RT 2002, 47, 297) alusel ja kooskõlastada Rae Vallavalitsusega.

LIIKLUSKORRALDUS

Uued tänavad. Juurdesõiduteed

Detailplaneeringu koostaja teeb ettepaneku jätta Tiigi tänava liikluskorraldus endiseks. Uusi tänavaid detailplaneeringu koostamise käigus ei moodustata.

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Liikluse korraldamine planeeringualal toimub liiklusmärkide, teemärgiste, piirete ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt teeseaduse alusel kehtestatud nõuetele ning liikluse korraldamise ning liikluskorraldusvahendite õige paigutuse ja korrasoleku tagab teeomanik või teehoiu korraldamise eest vastutav isik.

Kummalegi kinnistule rajatakse eraldi juurdesõidutee, sest territooriumid planeeritakse piirata aedadega. Jalakäijatele ohutu liiklemise tagamiseks tuleb ülekäigud sõiduteest tähistada vöötradade ning liiklusmärkidega.

Vastavalt Liiklusseaduse §2 korraldab kohalik omavalitsus liiklust ja tagab liiklusohutuse oma haldusterritooriumil.

Parkimine ja kõnniteed

Parkimislahendus on näidatud detailplaneeringu joonisel "Põhijoonis". Sõidukite parkimine toimub maaüksustel krundisiseselt. Krundile nr 1 planeeritakse 10 parkimiskohta ning krundile nr 2 planeeritakse samuti 10 parkimiskohta. Parklad ning juurdepääsuteed kaetakse asfaltbetoonkattega.

Parkimiskohtade arv vastab EVS 843:2003 standardile "Linnatänavad".

KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Tänava kaitsevöönd

Tänava kaitsevöönd planeeringualal ühtib kruntide piiridega.

Alus: Teeseadus § 13 lg 5, RTI 1999, 26, 377

Elektrikaablite(liinide) kaugus rajatistest ja kaitsevööndid

§ 3. Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alus: ET-1 0802-0515

Kanalita elektrikaablite kaugus hoonete ja rajatiste vundamentidest peab olema vähemalt 0,6 meetrit.

Kaugus veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1m; sidekaablini 0,25-0,5 meetrit.

Alus: Elektrihoituseadus (RT I 2002, 49, 310, §15 lõige 4) alusel kehtestatud VV määrus 2. juuli 2002 nr 211.

Sidekaablite kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

Kanalita sidekaablite kaugus hoone vundamendist vähemalt 0,6m; veetorst ja isevoolest kanalisatsioonist 1m; elektrikaablist 0,25-0,5m.

Veetorstike kaugus rajatistest ja tehnovõrkudest

Alus: EPN 17

Kaugus hoonete vundamendist 5m; puutüvedest 2m; kanalisatsioonitrassist 1,5m.

Servituudid

Krundile nr 1 seatakse servituut krunt nr 2 kasuks, et tagada krundi nr 2 varustatus

elektriga.

Krundile nr 2 seatakse servituut krunt nr 1 kasuks, et tagada krundi nr 1 varustatus sidega, gaasiga ja kanalisatsiooniga.

TEHNOVÕRGUD

Olemasolev olukord.

Detailplaneeringu joonisel "Trassiplaan" on toodud ära nii olemasolevad kui planeeritavad tehnovõrgud.

Tiigi tänaval paiknevad sidekaabel, sideõhuliin, elektri madalpingekaabel, elektri kõrgepingekaabel, veetrass ja drenaažitrass. Krundi nr 2 lõunapoolses nurgas on olemas gaasitrass, sidekaabel koos kaablijaotuskapiga ja ühiskanalisatsioonitrass.

Kruntide hoonestajad kohustuvad tellima ja välja ehitama tehnovõrgud vastavalt koostatud detailplaneeringule ja võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Telefoniside

Sideühenduse tagamiseks planeerida olemasolevast kaablijaotuskapist JRI 175 kinnistust lõuna pool katastriüksuste Kesk tee 11, Kesk tee 13, Tiigi tn 16 ja Tiigi tn 18 krundipiiride ristmikul kruntidele nr 1 ja 2 sobiva mahuga VMOHBU tüüpi kaabel maandatuna pinnasesse. Vajadusel ette näha kaabli kaitsmine PVC toruga. Lehekülg 27 on toodud Elion Ettevõtted AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 3800559. Projekt kooskõlastada Televõrkude Tallinn-Põhja kaabliosakonnaga.

Elektrivarustus

Kruntide elektrivarustus lahendatakse elektri maakaabelliiniga algusega jaotuskilbist TJK10, mis asub Tiigi 14/Kesk tee 9a krundi piiril. Jaotuskilp paigaldatakse ka kruntide nr 1 ja 2 kruntide piiridest välja Tiigi tänava äärde. Kahekohaline liitumiskilp paigaldatakse jaotuskilbi kõrvale Tiigi tänava äärde. Detailplaneeringu koostajale on väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 89016 OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt (lk 30).

Veevarustus. Kanalisatsioon

AS ELVESO väljastas tehnilised tingimused nr 328/06 vee- ja

kanalisatsioonitrassidega liitumiseks (lk 32-34).

Krunt nr 1 veega varustamiseks tehakse väljavõtte olemasoleva ühisveevärgi torustikust Tiigi tänaval. Krunt nr 1 liitumispunkt ei tohi asuda kaugemal kui 1 meetr kinnistu piirist.. Krundil nr 2 on liitumispunkt veetrassiga olemas Tiigi tänaval (krundi piiril asub maakraan). Detailplaneeringualale tagatakse AS ELVESO poolt veekogus kuni 2,0m³/d. Kuna liitumispunktid kruntidel jäävad vähem kui 30 meetri kaugusele planeeritavatest hoonetest, siis ei pea planeerima veemõõdusõlme liitumispunkti kõrvale veemõõdukaevu. Vaba veerõhk liitumispunktis peab olema minimaalselt 2,5 bar.

AS ELVESO on nõus vastu võtma Tiigi tn 16 detailplaneeringu alalt reovett kuni 2,0 m³/d. Kruntide nr 1 ja 2 kanalisatsioon planeerida olemasoleva ühiskanalisatsiooni liitumispunkti vaatluskaevust krundi nr 2 lõunaosas. See kaev jääb kruntide nr 1 ja 2 liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Krundi nr 1 jaoks rajatava kanalisatsioonitrassi jaoks planeerida vähemalt 2 vaatluskaevu (üks neist mitte kaugemale kui 5 meetrit hoone välisseinast).

Trasside projekteerimisel kasutada Tiigi tänava veevärgi ja kanalisatsiooni teostusjoonist. Vee- ja kanalisatsioonitrassid projekteerida vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele (RIL 77-1990). Moodustatavatele kruntidele planeeritavate hoonete krundisisese vee- ja kanalisatsioonitorustiku ning veemõõdusõlme projekteerimise tehnilised tingimused taotleda Aktsiaseltsilt ELVESO. Ehitusprojekt kooskõlastada Aktsiaseltsiga ELVESO.

Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse kruntidel lokaalsete küttesüsteemidega.

Gaasivarustus

Gaasitrassiga liitumine on tagatud krundile nr 2, krundi nr 1 liitumine gaasitrassiga toimub läbi krundi nr 2.

HEAKORRASTUS, KATTEGA ALAD

Heakorrastus

Planeeringualal puudub kõrghaljastus. Mõlemat krunti on soovitatav elavdada ning mitmekesistada kõrghaljastusega. Kuna trassid on rajatud praktiliselt kruntide

piirideni, nihkuvad eelmise detailplaneeringuga määratud istutusala kruntide territooriumidele. Lisada võiks pinke ja prügikonteinereid. Valgustuspostid tuleb paigaldada nii sissõidu teede äärde kui parklatesse. Hoonete seintele võiks samuti kinnistada valgusteid.

Kattega alad

Teenindushoovide katteks valitakse vastavalt projektlahendusele kõnniteekivid või asfaltbetoonkate.

Piirded

Käesolev detailplaneeringu lahenduse kohaselt võib piirded paigaldada kruntide piiridele. Piirete kõrgus võib olla kuni 2.0 meetrit. Tänavapoolne piire rajatakse ööseks suletavana. Piirded peavad olema lahendatud koos hoone arhitektuurse projektiga.

KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Planeeringualal tööle hakkavad ettevõtted on keskkonnaohutud.

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt pole detailplaneeringualal keskkonnamõjude hindamise programmi koostamine nõutav. Planeeringuga ei tehta ettepanekuid ala või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete hoidmisega. Territoorium peab olema varustatud prügikonteineritega. Prügikonteinerite tühjemist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügikonteinerite paigutus on näidatud detailplaneeringu joonisel.

TULEOHUTUS

Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on kaheksa meetrit. Ehitatavad tootmishooned peavad vastama vähemalt TP-2 klassi tuleohutusnõuetele.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud sissesõiduteede kaudu, samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt. Tuletõrjekomando varustamiseks kustutusveega on olemas Tiigi tänava ääres üks hüdrant. Selline hüdrandi paigutus koos vähemalt 100mm läbimõõduga veetrassiga tagab Päästeteenistuse kustutusveega varustatuse tööks vajalikus koguses.

Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" (avaldatud RTI, 09.11.2004, 75, 525) ja selle lisadest.

Lähimad Põhja-Eesti Päästkeskuse tugikomandod asuvad Nõmme linnaosas Tallinna linnas ning Keila linnas, Assakul asub vabatahtlike tuletõrjajate komando.

KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub planeeritav ala valdavalt tüüpi – üldkasutatavad alad. Kuritegevuse saab vähendada:

- naabruskonna füüsilise struktuuri ja sotsiaalse võrgustiku säilitamisega;
- tootmis- ja äriefunktsioonide põimumise läbi teiste funktsioonidega;
- suurte alade jaotamisega väiksemateks osadeks;
- atraktiivse tänavate planeeringuga, kõnniteede, haljasalade kujundamisega;
- sissepääsude paigutusega rahvarohketesse kohtadesse;
- riskialtides tsoonides juurdepääsude piiramisega;

Kujundada tuleb selge liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteem. Tagada tuleb territooriumi jälgitavus.

Oluline on tagada inimeste turvalisus, selleks tuleks pimedal ajal juurdepääsuteed ja parklad valgustada.

Kruntide hoonestajatel tuleb hoonete projekteerimisel ja hilisemal kasutamisel eelpool tooduga arvestada.

Koostas:

Külli Õisma

26. juuni 2006