

RAE VALD
AAVIKU KÜLA
VANESSA, VANESSAPÕLLU JA VANA-AAVIKU TEE 6
(osaliselt)
KINNISTUTE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING

TELLIJA:	Rae Vallavalitsus Aruküla tee 9, Jüri alevik Rae vald 75301
PROJEKT :	Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood. 11213515) MTR reg nr EEP000601 Tartu mnt. 74, Tallinn, 10144 Tel 60 700 35
ARHITEKT	Kristiina Kokk kristiina@opt.ee
PROJEKTIJUHT	Meelis Kähri meelis@opt.ee

TALLINN 2012

PROJEKTI KOOSSEIS

I Menetlisdokumendid

1. Taotlus detailplaneeringu algatamise kohta 16.06.2009 nr 6-2/3852
2. Rae Vallavalitsuse kiri 06.07.2009 nr 6-2/3852 – vastus detailplaneeringu algatamise taotlusele
3. Leping detailplaneeringu rahastamise ja väljaarendamise kohta 21.07.2009 (6 lehekülge)
4. Rae Vallavalitsuse Maakorraldus-ja Planeerimiskomisjoni protokoll 27.08.2009
5. Rae Vallavolikogu otsus 15.09.2009 nr 583 - detailplaneeringu algatamine
6. Rae Vallavalitsuse korraldus 22.09.2009 nr 1047 - lähtealuste kinnitamine
7. Detailplaneeringu lähtealused (7 lehekülge)
8. Detailplaneeringu infotahvli fotod
9. Ajalehe Harju Ekspress 23.10.2009 väljavõte kuulutusega detailplaneeringu algatamise kohta
10. Ajalehe Rae Sõnumid, okt 2009 väljavõte kuulutusega detailplaneeringu algatamise kohta
11. Rae Vallavalitsuse Maakorraldus-ja Planeerimiskomisjoni protokoll 03.11.2009
12. Rae Vallavalitsuse kiri 07.12.2009 nr 6-2/3852 naabermaaomanikele – algatatud detailplaneeringust informeerimine (3 lehte)
13. Rae Vallavalitsuse otsus 09.03.2010 nr 84 Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine
14. Keskkonnamõju hindamise teade Ametlikes teadaannetes 17.03.2010
15. Ajalehe Harju Ekspress aprill 2010 väljavõte kuulutusega detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamise kohta
16. Rae Vallavalitsuse Maakorraldus-ja Planeerimiskomisjoni protokoll 09.12.2010
17. Harju Maavalitsuse kiri 11.01.2011 nr 2.1-13k/10/5260 (3 lehekülge)
18. Rae Vallavalitsuse korraldus 27.09.2011 nr 862 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta
19. Ajalehe Harju Elu 30.09.2011 väljavõte kuulutusega detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta
20. Ajalehe Rae Sõnumid, sept 2011 väljavõte kuulutusega detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta
21. Rae Vallavalitsuse kiri 10.10.2011 nr 6-2/7837 naabermaaomanikele – detailplaneeringu avalikustamisest informeerimine (2 lehte)
22. Rae Vallavalitsuse korraldus 01.11.2011 nr 994 katastriüksuste aadresside muutmise kohta
23. Ajalehe Harju Elu 04.11.2011 väljavõte kuulutusega detailplaneeringu avaliku arutelu kohta
24. Ajalehe Rae Sõnumid, nov 2011 väljavõte kuulutusega detailplaneeringu avaliku arutelu kohta
25. Avaliku arutelu protokoll 29.11.2011
26. Rae Vallavolikogu otsus 20.12.2011 nr 285 – detailplaneeringu algatamise otsuse sõnastuse muutmine
27. Ajalehe Rae Sõnumid, jaan. 2012 väljavõte kuulutusega detailplaneeringu algatamise otsuse sõnastuse muutmise kohta
28. Detailplaneeringu kaaskiri Maavanemale heakskiidu saamiseks 06.03.2012 nr 6-1/2046
29. Harju Maavalitsuse kooskõlastuskiri 04.04.2012 nr 6-7/1284

II Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	5
2. Planeeringu alused.....	5
3. Olemasolev olukord.....	5
4. Kontaktvööndi analüüs	6
5. Põhimõtteline lahendusettepanek	8
6. Krundijaotus	8
7. Kruntide ehitusõigus	9
8. Arhitektuursed nõuded	9
9. Haljastus ja heakord	10
10. Liikluskorraldus	10
11. Tulekaitse	13
12. Kuritegevuse ennetamine	14
13. Tehnovõrgud	14
14. Müratase ja sellest tulenevad nõuded.....	18
15. Planeeringu elluviimine.....	19

III Lisad

Omandidokumendid

Tehnilised tingimused

Müraproгноos

Väljavõte Rae valla üldplaneeringust

Rae valla üldplaneeringu muutmissettepanek

Väljavõte Rae valla menetlemisel üldplaneeringust

Väljavõte Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade menetlemisel üldplaneeringust

Väljavõte ÜVK arengukavast 2008-2020

Väljavõte ÜVK arengukavast 2008-2020 (sadeveesüsteem)

IV Joonised

Situatsiooniskeem

Tugiplaan

M 1:1000

Kontaktvöönd dp-ga piirneva ala perspektiivse lahendusega I	M 1:2000
Kontaktvöönd dp-ga piirneva ala perspektiivse lahendusega II	M 1:2000
Põhijoonis	M 1:1000
Tehnovõrkude joonis	M 1:1000
Teemaa lõige A-A	M 1:100
Teemaa lõige B-B	M 1:100
Sadevee ärajuhtimise skeem	
Tehnovõrkude liitumispunktid	

V Kooskõlastused

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Rae valla Aaviku küla Vanessa, Vanessapõllu ja Vana-Aaviku tee 6 (osaliselt) kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Jüri Tehnopargi ala laiendamine Aaviku küla poole vastavalt menetlemisel valla üldplaneeringule ja Jüri aleviku piirkonna üldplaneeringule, milles on antud alale ette nähtud tootmismaa sihtotstarbelised krundid. Eesmärk on pikendada varemplaneeritud ja osaliselt ka valmis ehitatud tehnopargi põhiteed nimetusega Kesk tee, mis jätkuks perspektiivselt rajatava Aaviku ja Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa kahetasandilise ristmikuni. Samuti on planeeringu eesmärk määrata ehitusõigus, lahendada tehnovõrkudega varustamine, juurdepääsud ja teedevõrk ning arhitektuursed nõuded.

2. PLANEERINGU ALUSED

Rae valla üldplaneering

Rae valla menetlemisel üldplaneering

Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade menetlemisel üldplaneering

Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020

Tamme tee 2 kinnistu detailplaneering

Vana-Aaviku III ja Vanessa kinnistu detailplaneering

Põllu kinnistu ja lähiala detailplaneering (menetlemisel)

Aaviku küla kahetasandilise ristmiku skeem

Geoloogiline alusplaan, juuli 2009, FIE Vello Kruusi töö nr M25-09

Planeeritavate kinnistute müratase hinnang, OÜ Jõgioja Ehitusfüüsika KB, 15.08.2011

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 8,4 ha.

Planeeritavad kinnistud asuvad Rae vallas Aaviku külas Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ääres.

Planeeritava ala moodustavad:

Vanessa kinnistu, kat.tunnus 65302:001:0022, Maatulundusmaa, 11486m²

Vanessapõllu kinnistu, kat.tunnus 65302:001:0087, Maatulundusmaa, 13104m²

Vana-Aaviku III kinnistu, kat.tunnus 65302:001:0081, Maatulundusmaa, 5,92ha

Lähiala, mis vajalik tehnovõrkude ja juurdepääsude ühendamiseks

Juurdepääs alale on piki erakinnistuid kulgevat Vana-Aaviku teed, mis ühendab Vana-Tartu maanteed (Aaviku tee) ja Põhimaanteed nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa. Tee on kruusakattega, kitsas ja ei sobi seetõttu suurema liikluskoormuse korral. Samuti on juurdepääs otse Põhimaanteelt nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa.

Planeeritav ala on hoonestamata, kõrghaljastuseta looduslik rohumaa kus varem on põldu haritud.

Alal lasuvad maakasutuse piirangud:

Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa sanitaarkaitsevöönd 300m sõidutee servast,

Põhimaantee nr 2 (E263)Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teekaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest,
Põhimaantee nr 2 (E263)Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tehniline vöönd 30m sõidutee servast,
Side- ja valguskaablite kaitsevööndid 2+2m
Arheoloogiamälestis kultuskivi reg.numbriga 18715, kaitsevööndiga 50m
0,4kV õhuliin kaitsevööndiga 2+2m

4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Maaomanike soov on planeerida Kesk tee pikenduse ja Põhimaantee nr 2 (E263)Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa vahelise ala vahele mõned äri-ja tootmismaa krundid. Planeeritavast Kesk tee pikendusest (Vana-Aaviku tee 9 kinnistuni) kirde poolsele alale esialgu ärimaa sihtotatarbelisi krunte planeerida ei soovita, sellel maa-alal on soov säilitada esialgu maatulundusmaa sihtotatarve ja kunagi hiljem krundistada vastavalt üldplaneeringus antule.

VASTAVUS ÜLDPLANEERINGUTELE

Rae valla kehtiv üldplaneering (vt lisa 1) näeb antud alale ette oleva sihtotstarbe säilitamise, seega põllumajandusliku kasutuse. Antud ala on kavandatud valdavalt talumaaks või ühismajandite põldudeks. Alale võib planeerida hajaasustuse meetmel elamuid, nendega liituvaid tootmis-ja laohooneid, samuti taluga liituvaid väikeseid töökodasid ja kauplusi.

Kuna planeeritavad kinnistud asuvad riigi põhimaantee ääres 300m sanitaarkaitsevööndi sees, kus müra, saaste ja vibratsioon ületavad suure tõenäosusega elamualadele lubatavad piirmäärad, siis ei ole antud alale elamute planeerimine otstarbekas ega rahva tervist hoidev. Samuti on maantee äärsete alade maapind tugevalt saastunud ega ole tervislik seda kasutada põlluharimise eesmärgil. Loodusliku rohumaa asemel on ala mõistlik hoonestada aga just eelkõige maanteest tuleneva halva mõju tõttu, et leevendada külgnevatele elamutele jõudvaid mõjusid. Samuti on ala perspektiivikas tehnopargi osa, kuna külgneb Jüri aleviku ja Tallinn-Tartu maanteega ning on väga lähedal Tallinnale ja Tallinna ringteele, mis ühendab mitmeid riigi põhiteid, sadamaid ja raudteid. Seetõttu on antud planeering kehtivat üldplaneeringut muutev.

Rae valla menetlemisel üldplaneering (vt lisa 2) näeb antud alale ette perspektiivselt äri-ja tootmismaa sihtotstarbe, mis jätkaks olevat Jüri Tehnopargi osa. Üldplaneeringu maakasutuskardilt on näha, et Tallinna ringtee ja Põhimaantee nr 2 (E263)Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa kahetasandilise ristmiku piirkonda on ette nähtud piki maanteid suuremad tehnoparkide alad, mille lõunaala osaks planeeritav ala perspektiivselt on. Samuti on kaardilt näha oleva tehnopargi põhitee, Kesk tee pikendamise vajadus tulevase Aaviku kahetasandilise ristmikuni. Planeeringualasse jääb olev Põhimaantee nr 2 (E263)Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa alune tunnel, läbi mille on menetlemisel üldplaneering ette näinud kergliiklusteeühenduse teisel pool maanteed olevate tehnopargi osadega. Maakasutuspiirangute kaardil on planeeringualal näidatud oleva kultuskivi piiranguvöönd ja maanteest tulenevad vööndid. Kultuskivi jääb planeeringuala lääneossa, alale, mida ei krundistata ega mille sihtotatrvet ei ole planeeritud muuta. Antud ala planeering arvestab üldplaneeringu põhimõtetega.

Jüri aleviku ja sellega külgnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade menetlemisel üldplaneeringus (vt lisa 3) on menetlemisel valla üldplaneeringu lahendust arvestatud, kuid täpsustatud sihtotstarvete paiknemist. Seega Kesk teest aleviku ja Aaviku küla poole jäävale alale on ette nähtud ärimaa, kus on

kaubandus-teenindusettevõtted ja bürood ning maantee poolses osas on kavandatud tootmise ja ladude maa. Planeeritavast alast väljapoole, kuid külgnevalt on loodesuunas ette nähtud oleva võsaga kaetud ala säilitamine rohealana, piki mida kulgeb kergliiklustee maanteest teisele poole rajatavasse tehnoarki, et kohalikel elanikel oleks kerge juurdepääs mõlemal pool riigi maanteed olevale äri-ja tootmisalale seal tööl käimise tõttu või teenuste saamise ja kaupade ostmise tõttu. Kahjuks on üldplaneeringus toodud rohekoridori ideed raske realiseerida, kuna kehtiva Tamme tee 2 kinnistu detailplaneeringuga on maantee poolsele võsaga osale planeeritud äri-ja tootmismaa sihtotstarbeline krunt ja ehitusala. Antud planeering arvestab menetlemisel üldplaneeringuga igati.

VALLA ÜVK ARENGUKAVA 2008-2020

Valla ÜVK arengukava järgi jääb planeeritav ala ühisveevärgi-ja kanalisatsioonipiirkonda. Olev puurkaev naaberkiinnistul Uue-Aaviku on arengukava järgi ette nähtud likvideerida ja seetõttu ei saa seda antud planeeringuga arvestada. Kehtestatud detailplaneeringu järgi on puurkaev ette nähtud ka Heina tn 10 kinnistule, kuid sel ajal jäi see piirkond ühisveevärgi piirkonnast välja ja seetõttu tuli leida lahendus puurkaevuga. Nüüdseks on ka see piirkond haaratud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonda. Piki planeeringuala kagupiiri näeb ÜVK arengukava ette magistraaltrassid, mis ühendaksid teisel pool maanteed oleva tehnoarki võrgud ja tehnoarkide vahel kulgevad trassid oleksid ringistatud. Antud planeeringuga tagatakse arengukava järgne lahendus ja ühisvõrkudega varustatus.

DETAILPLANEERINGUALAD

Planeeringualal on kehtiv 14.02.2006 Rae Vallavolikogu otsusega nr 78 kehtestatud Vanessa ja Vana-Aaviku III kinnistute detailplaneering, millega planeeriti Vana-Aaviku tee 6 (end. Vana-Aaviku III) kinnistust neli elumumaakrunti kinnistu kirdeossa, üks sotsiaal-ja transpordimaa kinnistu juurdepääsu tagamiseks loodud kruntidele ja puhverala jaoks elamute ja tehnoarki vahel, samuti eraldati Vanessapõllu maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu. Detailplaneeringut ei ole seni realiseeritud.

Planeeringualast loodesse jääb Tamme tee 2 kinnistu detailplaneeringu ala, mis kehtestati 15.08.2006 Rae Vallavolikogu otsusega nr 145. Detailplaneeringuga planeeriti Kesk tee pikendus ja maantee poole äri-ja tootmismaa sihtotstarbelised krundid. Hoonete korruseliseks on lubatud 3, kõrgus kuni 18m, hoonete arv on krundil 4, erandina kõige suurem krunt, kuhu on lubatud kuni 8 hoonet. Käsitleva planeeringuga ei ole kavas nii kõrget hoonestust planeerida, kuna see ei ole sobiv olukorras kus elamud on nii lähedal. Samuti on praktikas selgunud, et üle kahe hoone üldjuhul krundile ei ehitata. Sellel planeeringualal on detailplaneeringu järgne taristu valdavalt välja ehitatud, lõpetatakse käesoleval aastal.

Planeeringualast otse põhjapoole jääb 11.08.2009 algatatud Põllu kinnistu ja lähiala detailplaneering. Ala kagukülge on ette nähtud oleva metsakukaga kaetud puhverala sotsiaalmaa sihtotstarbega. Piki edelapiiri Kesk tee äärde on ette nähtud väikesemahulised ja madalad büroohooned ärimaa sihtotstarbega kinnistutel. Lubatud hoonete kõrgus on 9m ja korruselisus on 2. Krundile on lubatud üks hoone. Sellised mahud ei häiri hoonete elamutega piirnemist. Ärimaa kruntide taha on ette nähtud kõrghaljastusvöönd ja selle taha ühepereelamud. Seega on järgitud põhimõtet kus elutsoon on äritsoonist puhveralaga eraldatud. Sama põhimõtet on kavas ka antud detailplaneeringus rakendada. Samuti peab tagama, et

kõik puhveralad oleksid omavahel ühendatud, et elanikele tagada liiklemine nn rohekoridorist välja astumata.

5. PÕHIMÕTTELINE LAHENDUSETTEPANEK

Lähtuvalt üldplaneeringutes, ÜVK arengukavas ja lähiala detailplaneeringutes antust, jätkatakse antud detailplaneeringuga Kesk teed kuni Vana-Aaviku tee 9 kinnistuni, millest alates saab seda perspektiivselt pikendada Aaviku küla kahetasandilise ristmikuni. Tee maa peab olema piisav tehnovõrkude, veosteile vastava sõidutee, jalgte ja puudeallee nõuetekohaseks paigutuseks. Arvutuste kohaselt on vajaliku teemaa laiuseks sellisel juhul 24m. Kuna Vana-Aaviku tee peab jääma osaliselt toimima, siis tuleb planeeringuga tagada Vana-Aaviku tee ühendus Kesk teega. Suure tõenäosusega peab Maanteeamet vajalikuks Vana-Aaviku teeühenduse Põhimaantee nr 2 (E263)Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega sulgeda. Säilitama peab oleva tunneli Põhimaantee nr 2 (E263)Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa all, et oleks võimalik piirkonna inimestele otseühendus kahe tehnopargi ja küla vahel, samuti tuleb sellest tunnelist läbi rajada ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitrassid.

Käesoleva planeeringuga planeeritakse tootmis-ja laomaa krunte vaid Kesk tee pikenduse ja maantee vahele. Kruntide suurused planeeritakse analoogselt Tamme tee 2 kinnistu detailplaneeringuga, et tagada ühtlasemad hoonestusmahud ja –rütm. Ehitusalad planeeritakse samuti lähtuvalt Tamme tee 2 kinnistu detailplaneeringus antule, kuna alad jäävad maantee 50m teekaitsevööndile, millest maantee poole hoonestust ei lubata ja et oleks tagatud hoonestuse ühtlane kaugus maanteest. Planeeritud korruselisus on kuni 3 ja hoonete kõrgus on kuni 15m.

Olevas Jüri Tehnopargis on väga mitmekesine ja kohati väärtusetu arhitektuur, mida paraku ei ole selle ala detailplaneeringus piisavalt kajastatud. Antud planeeringu eesmärk on ette näha piirkonna arhitektuurset taset ja üldpilti tõstvad meetmed. Seetõttu antakse detailplaneeringus ette kindlad parameetrid ja nõuded.

Üldjuhul ei pöörata tehnoparkide planeerimisel erilist tähelepanu krundisisesele haljastusele, teemaa haljastusele ja puhveraladele. Vähemalt 20% krundi pindalast peab olema haljasala. Antud planeeringuga soovitakse seda teemat käsitleda põhjalikumalt, et tagada ka tehnopargis piisav rohelus. Perspektiivselt on plaanis piki Vana-Aaviku III kinnistu kirdeserva tagada puhverala, mis eraldaks elamu- ja äritsooni ja oleks jätkuva varemplaneeritud puhveraladega ühendatult.

Kokkuvõttes on mõistlik olevat tehnoparki käsitletavale alale pikendada, samuti on see vajalik maanteest tulevate halbade mõjude leevendamiseks, üldplaneeringute ja ÜVK arengukava ideede elluviimiseks ning perspektiivselt antud valla osa heakorrastamiseks ja vajalike teeühenduste tagamiseks. Planeeringuga püütakse parendada olevat olukorda ja arvestada juba kehtivate detailplaneeringutega, et leida parim võimalik lahendus Vanessa, Vanessapõllu ja Vana-Aaviku tee 6 (osaliselt) kinnistutele.

6. KRUNDIJAOTUS

Antud detailplaneeringuga on planeeritud 5 ladude-ja tootmismaa krunti, mis moodustatakse kolmest kinnistust: Vanessa, Vanessapõllu ja Vana-Aaviku tee 6. Sihtotstarbe osakaal on ärimaa 50% ja tootmismaa 50%. Büroohooned ei ole lubatud. Kruntide paiknemise dikteerivad Põhimaantee nr 2

(E263)Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa, perspektiivne Aaviku kahetasandiline ristmik, Vana-Aaviku tee ja Kesk tee pikendamise vajadus kahetasandilise ristmikuni. Antud planeeringus ette nähtud krundid jäävad Kesk tee planeeritud pikenduse ja Põhimaantee nr 2 (E263)Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa vahele. Teisele poole Kesk teed ei soovi maaomanik hetkel ärimaa sihtotstarbega krunte ette näha ning säilitatakse seni maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus. Planeeringuga on ette nähtud 1 üldkasutatav maa, mille tingis asjaolu, et valla menetletavad üldplaneeringud näevad ette kergliiklustee kulgemise piki Vana-Aaviku teed läbi Põhimaantee nr 2 (E263)Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa aluse tunneli teisel pool maanteed olevate tehnotarkideni ja teiseks on tunneli lähistel kõrghaljastust, mida peaks säilitama, et mitmekesistada tehnotarkide ala looduskeskkonnaga. Lisaks eelpool toodule on planeeringus ette nähtud kaks transpordimaa sihtotstarbega krundi, Kesk teele ja Vana-Aaviku teele eraldi. Nii teemaa kui üldkasutatav maa on ette nähtud avaliku kasutusega ja üle antavad valla omandisse.

7. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidele võib ehitada ainult lao- ja/või tootmishooneid, mille ehitusalad on näidatud põhijoonisel. Ehitusalast väljapoole ei või ulatuda ükski hoone osa. Ehitusalad ulatuvad Põhimaantee nr 2 (E263)Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa 55m teekaitsevööndini ja teistest krundipiiridest 10 meetri kaugusele. Krunte võib vajadusel (lähtuvalt tootmis- ja ladustamisettevõtte suuruselt ja tehnoloogiast) liita järgmiselt: kui liidetakse krundid 1 ja 2, tuleb liita krundid 2 ja 3 või vastupidi; kui liidetakse krundid 4 ja 5, tuleb liita krundid 2 ja 3 või vastupidi. Kruntide liitmine on piiratud seetõttu, et tagada piirkonnas hoonestusmahtude ühtlane struktuur ja krundijaotus. Kruntide liitmisel hoonete arv, korruselisus ja kõrgus ei muutu. Liidetakse liidetavate kruntide ehitusalused pindalad ja liidetavate kruntide ehitusalad liituvad (vahelisel alal ei ole enam ehituskeeldu). Liituvad ka kohustusliku haljasalade suurused.

Lubatud korruselisus on kuni 3, kusjuures kolmas korrus võib moodustada kuni 2/3 hoone ehitusalusest pindalast. Hoonete suurim kõrgus on 15 meetrit. Kahekorruselises osas võib olla kuni 12 meetrit. Kruntidel 2-4 on lubatud üks hoone, kruntidel 1 ja 5 on lubatud kuni kaks hoonet.

Üldmaa krundile võib lisaks kergliiklusteele ja tehnovõrkudele paigutada istepinke, prügikaste jmt väikerajatisi.

Kesk tee krundile on ette nähtud üks alajaam ehitusaluse pindalaga kuni 10m² ja kõrgusega kuni 5 meetrit. Sama ehitusõigus on ette nähtud ka krundile Heina tn 10.

Lähtuvalt Vanessa ja Vanessapõllu kinnistu omaniku soovist, võib pos 5 krundi alale rajada ajutise laohoone enne tehnovõrkude ja detailplaneeringu järgsete teede rajamist juhul, kui hoonesse ei nähta ette püsitöökohti, sinna ei projekteerita vee- ja kanalisatsioonivajadust ning ei suurendata oluliselt liikluskorrumust. Ajutine hoone ei pea vastama detailplaneeringus esitatud arhitektuursetele nõuetele.

8. ARHITEKTUURSED NÕUDED

Teede poole tuleb ette näha esinduslikud fassaadid, mis tõstavad piirkonna arhitektuurset taset ja üldmiljööd. Samuti ei või teede poole olla suunatud laomajandust ja laadimisestakaade. Ladustamist võib olla kahe heenefrondi vahel või hoonete paigutamisel tekkivas sisehoovis. Teede poole ette näha

võimalusel suuremad klaaspinnad ning betoon-, puit-, vineer-, krohv ja/või keraamilise plaadiga kaetud pinnad. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Esindusfassaadi taga olevad laohooned jmt võib katta plekkfassaadiga, mis kombineerida muu materjaliga. Fassaadid peavad olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Plekki võib kasutada pigem aktsendi andmiseks kuni 20% ulatuses fassaadist.

Hoonete välimus peab olema kaasaegne, moodne, visuaalselt nauditav ja liigendatud. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada pastelseid ja looduslähedasi värvitoone. Hooned peavad olema parapetiga ja lamekatustega. Tootmishallidel võib olla madal, kuni 10• kalle, mille kate on tume rullmaterjal või profiil/valtsplekk. Hoonete projekteerimisel arvestada, et arhitektuur haakuks ka varemprojekteeritud naaberkrundi hoonetega.

9. HALJASTUS JA HEAKORD

Teemaale istutada puudeallee vastavalt põhijoonisel antule. Võimalikud sobivad liigid on kaks, pärn, vaher. Üks puuliik peab olema ühe tänava ulatuses, st Kesk tee ääres nt kask ja Vana-Aaviku tee ääres vaher.

Äri-ja tootmismaa kruntidel on kohustuslik tagada krundi pindalast vähemalt 25% loodusliku haljasalana, millele võib istutada puid-põõsaid. Krundi iga 400m² kohta istutada vähemalt 1 puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10m. Parklad ja asfaltplatsid tuleb liigendada haljasaladega. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele. Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimiskohti tuleb ette näha vastavalt EVS-s 843:2003 Linnataänavad antud nõuetele.

Üldmaa krundile istutada puid vastavalt põhijoonisel antule. Liigi valimisel arvestada, et selle täiskasvanukõrgus oleks vähemalt 10m.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Äri-ja tootmismaa kruntidele on ette nähtud piirde rajamine. Põhimaantee nr 2 (E263)Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa poolse piirde asukoht vaata põhijooniselt. Teised piirded peavad olema rajatud krundipiirile või piirist kuni 100mm sissepoole. Piirde kõrgus võib olla 2m. Lubatud on metallvõrkpiire.

10. LIIKLUSKORRALDUS

Detailplaneeringu alusel moodustatakse kaks transpordimaa krunti kogupindalaga 12847 m², milledest üks Kesk tee pikendamiseks ja teine Vana-Aaviku tee jaoks. Vana-Aaviku tee ühendus Põhimaanteeaga nr 2 (E263)Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa on ette nähtud likvideerida.

Detailplaneeringu koosseisus projekteeritud sõidu- ning kergliiklusteed on seotud järgmiste varem koostatud projektide ja planeeringutega:

1. Kesk tee lõik T3, teed ja tehnovõrgud, tööprojekt (K-Projekt AS töö nr 06520)
2. E263/T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt km 14,6 eritasandilise liiklussõlme ja kohaliku teedevõrgu eskiislahendus (K-Projekt AS töö nr 07469)

3. Tamme tee 2 kinnistu detailplaneering (kehtestatud 15.08.2006)
4. Vanessa ja Vana-Aaviku II kinnistute detailplaneering (kehtestatud 14.02.2006)
5. Põllu kinnistu ja lähiala detailplaneering (algatatud 11.08.2009)

10.1. Liikluskorraldus sõiduteel

Planeeritud sõiduteede funktsioon on eelkõige tagada juurdepääsud planeeritavale alale, vältida detailplaneeringust tuleneva täiendava raskeliikluse suundumist olemasolevale kõrvalmaanteele 11114 Jüri-Vaida ning hajutada detailplaneeringust tulenevat täiendavat liiklust otstarbeks kavandatud uuele kohalikule teedevõrgule, mis on seotud olemasoleva Jüri tehnopargiga.

Detailplaneeringuala läbivana on planeeritud kahe rajaline kahesuunaline sõidutee, mis on ühelt poolt ühendatud varemplaneeritud (Põllu dp) Kesk teega, mis ühendab Jüri tehnoparki, ning teiselt poolt olemasoleva juurdepääsuteega, mis on ühendatud kõrvalmaantee 11114 Jüri-Vaida. Olemasolev juurdepääs Põhimaanteele nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa suletakse ning ühendus planeeritavale alale on kavandatud Jüri tehnopargis oleva Kesk tee ning olemasoleva kõrvalmaantee 11114 Jüri-Vaida kaudu. Parkimine teemaal ei ole lubatud, kuna ohustab liiklust, lõhub sõidutee äärt ning haljasala.

Perspektiivselt ühendatakse planeeritud Kesk tee pikendus Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 14,6 kavandatava eritasandilise liiklussõlmega.

Olemasolev Vana-Aaviku tee ühendus Põhimaantee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja oleva Vana-Aaviku tee avalik kasutus tuleb tagada kuni Aaviku küla kahetasandilise ristmiku ning planeeringujärgsete teede väljaehitamiseni.

Planeeringualale ulatuvad Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa 30m tehnoloogiline vöönd sõidutee servast, 50m teekaitsevöönd äärmise sõiduraja teljest ja 300m sanitaarkaitsevöönd sõidutee servast.

Planeeritavad teed on ette nähtud valla teedeks ja nende teekaitsevööndiks on ette nähtud 20m äärmise sõidutaja teljest ja sanitaarkaitsevööndiks 60m sõidutee servast.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi vähendada planeeringu realiseerimisel planeeringu alal liiklusest tulenevaid inimestele ohtlikke ülenormatiivseid mõjusid.

10.2. Ristlõige sõiduteel

Projektkiirus sõiduteel on valitud vastavalt veotänavale 50 km/h. Sõidutee asfaltkatte laius on projekteeritud 7,0 m, millele lisanduvad kindlustamata teepeenrad 0,5 m mõlemal pool. Sõidutee on projekteeritud kahe rajalisena sõiduradade laiusega 3,25m, millele lisanduvad 0,25 m laiused kindlustatud teepeenrad. Juurdepääsude asukohad planeeritud kruntidele võivad täpsustuda krundisistest tehniliste projektide koostamise käigus, kuid mitte rohkem kui 10m ulatuses antust. Juurdepääsude asukohad on näidatud ka perspektiivselt planeeritavatele kruntidele (lähtuvalt piirkonna ärikruntide suuruselt, saab neid planeerida kuni 5), mis on võimalik ette näha Vana-Aaviku III kinnistust. Nende juurdepääsude asukohti võib hilisema planeerimisega muuta.

10.3. Liikluskorraldus kõnni- ja kergliiklusteedel

On projekteeritud eraldiseisvad kõnni- ning kergliiklusteed.

Arvestades detailplaneeringu eesmärki ning planeeringuala asendit ehk selle sidusust olemasoleva ümbritseva maakasutusega ei ole intensiivset jalakäijate liiklust oodata.

2,5 m laiune kõnnitee on projekteeritud sõidutee äärde vasakule poole ja on eraldatud 5,0 m laiuse eraldusribaga. Projekteeritud kõnnitee on ühendatud varem planeeritud (Põllu dp) Kesk tee lõik T3'ga, mis suubub Jüri tehnoarki. 2,5 m laiune kõnnitee on planeeritud sõidutee äärde kogu planeeritava ala ulatuses. 3,5 m laiune kergliiklustee on planeeritud lähtuvalt valla menetlemisel üldplaneeringust Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 14,33 juures asuva olemasoleva kergliiklustunnelist kuni projektse sõiduteeni. Sealt edasi kulgeks 3,5 m laiune kergliiklustee perspektiivselt jätkuva sõidutee kõrval kagu suunas.

Kõnni- ja kergliiklusteede ristumine sõiduteega on kavandatud samatasandilisena ülekäiguradade ning liiklusmärkide abil.

Nii kõnni- kui kergliiklusteedele on lisaks asfaltkatte laiusele (2,5 m ja 3,5 m) projekteeritud ka 0,25 m laiused kindlustamata kruusast teepeenrad.

10.4. Vertikaalplaneerimine ja sajuvee ärajuhtimine

Sõidu-, kõnni- ja kergliiklusteed on kavandatud madalale muldkehale järgides olemasolevat maapinna reljeefi. Tehniline vertikaalplaneerimine projekteerida tehnilise projekteerimise staadiumis.

Sajuvee ärajuhtimine on kavandatud küvettidega ning imblahendusena, kusjuures sõidutee äärtesse on võimalik vajadusel kuivendusdrenaap. Drenaapitorustiku eelvooludeks on olemasolev kraav K-54.

10.5. Valgustus

Valgustus on kavandatud sõidu- ja kõnnitee vahelisele eraldusribale nii sõidutee kui ka kõnnitee samaaegseks valgustamiseks. Eraldiseisev kergliiklustee valgustada täiendavalt.

Valgustuse lahendus võib täpsustuda tehnilise projekteerimise käigus.

10.6. Muud tehnovõrgud

Planeeringualale kavandatavad tehnovõrgud on planeeritud sõidutee äärde kavandatud haljasriba alla: ühelt poolt sõidutee ja kõnnitee vahelisele alale ning teiselt poolt sõidutee ja transpordimaa piiri vahelisele alale. Vajadusel on võimalik kavandada kõnniteede valgustusliinid kõnnitee ning transpordimaa piiri vahelisele alale.

Tehnovõrkude paigutamisel sõiduteega külgnevale alale tuleb arvestada ka kavandatud kõrghaljastusega.

10.7. Haljastus

Sõiduteega külgnevale alale on kavandatud istutada puud. Puude paigutamisel arvestada nii sõidutee kui ka kõnnitee valgustuse vajadusega. Sõidu- ja kõnnitee valgustus on kavandatud sõidu- ja kõnnitee vahelisele alale paigutatavast ühelt valgustusliinilt kahepoolsete laternatega. Seetõttu ei tohi puid paigutada üksteisele lähemale kui 5 m (puutüvest arvates). Puud istutada vastavalt põhijoonisel antud põhimõttele.

10.8. Vajaliku nähtavuskaugused

Projektplaanil on kujutatud vajalikud vastavad nähtavuskolmnurgad, millega peab arvestama kinnistusesel planeerimisel. Nähtavus transpordimaa koridoris tagab vajaliku nõuetekohase liiklusohutuse taseme.

Nähtavuskolmnurga määramisel ristmikul on arvestatud, et 20 m enne ülekäigurada peab juht olema võimeline nägema peateel liikuvat sõidukit mõlemale poole 150m või rohkem.

Kergliikluse ristumisel sõiduteega peab autojuht nägema jalakäijat/jalgratturit 110m kauguselt mõlemale poole 20 m.

Peatumisnähtavuse parameetrid on kujutatud ainsas kurvis projektloigul, kuna ülejäänud lõik on sirge, kus nähtavusega probleeme ei ole.

11. TULEKAITSE

Äri-ja tootmismaa kruntide hoonete tulepüsivus võib olla TP1-st TP3-ni (näiteks raudbetoonist büroo osa ja teraskonstruksioonidel laos). Hoonestusalade kaugus kinnistu piirist on vähemalt 10 m.

Arvestatud on kruntide ühendamise võimalusega. Kruntide liitmisel liidetakse ka ehitusalad. Hoonestuse rajamisel tuleb tagada nõutavad tuleohutuskujad (8m) või rajada tulemüür, kui tuleohutusnõuded seda ette näevad. Planeeritavad hooned peavad vastama Vabariigi Valitsuse 27.10.2004a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded.“ Samuti EVS 8121-7:2008 Ehitise tuleohutus osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus. Hoonete projekteerimisel arvestada normikohaste tuleseksioonidega ja hoonetesse projekteerida vajadusel sprinkler. Hoonete juurdepääsud tuletõrjetehnika seisukohast lähtuvalt lahendatakse ja kooskõlastatakse Harjumaa Päästeteenistusega hoone projekti mahus. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega (Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded, §28 lg 2).

Tuletõrjeevarustus peab vastama EVS 812-6:2005 Tuletõrje veevarustus nõuetele ja EPN-le 10.1. Vastavalt Eesti normidele ja standarditele peab olema tagatud tulekustutusvesi 3 tunni vältel. Vajalik vooluhulk kuni 2 korruselise hoonestuse puhul on 10l/s. Vajalik vooluhulk 3-4 korruselise hoonestuse puhul on 15l/s. Tule kustutamise ajal peab olema tagatud ka ümbruskonna veega varustus. Tuletõrjeeve 10 l/s tagavad planeeritud hüdrandid. Hüdrantide vahekaugus piki torustikku ei tohi olla suurem kui 150m. Täiendava vajaduse tagavad igale krundile eraldi vajadusel ette nähtud veemahuti,

mille maht täpsustatakse hoone projekteerimise käigus ja mis peab tagama nii sisemise kui välimise tulekustutusvee vajaduse.

12. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Seoses asjaoluga, et kuritegevus on plahvatuslikult tõusnud, on loodud peale karistusõiguslike meetmete kasutamise ka kriminaalpreventsioon. Kriminaalpreventsioon sisaldab endas kuritegude ärahoidmist, vältimist ja tõkestamist. Preventsiooni eesmärk on kõrvaldada kuritegevust põhjustavad soodustegurid, vähendada võimalusi kuritegelikuks käitumiseks, hoida ära või raskendada kuritegude toimepanemist. See on ühiskonna turvalisuse alus. Ainult politseile lootes ei ole kuritegude ennetamine tulemusrikkas.

Kurjategija paneb oma teo toime juhul kui selle sooritamise edukuses ei ole kahtlust, teades, et politseitöö väljavalitud piirkonnas ei ole tõhus ning puudub ümbruskonna jälgimine (naabrivalve). Samuti juhul, kui avastamis- ja jälitusriski väljavalitud piirkonnas peetakse väikeseks.

Käesoleva detailplaneeringuga sätestatud eesmärkide realiseerimisel on vähendatud planeeringu alal võimalike sissemurdmise ja vandalismi võimalusi. Et vähendada potentsiaalse õigusrikkuse võimalusi kuritegu (vandalism ja sissemurdmine) toime saata, tuleb antud maa-ala hoonestamisel kasutada erinevaid turvameetmeid järgmiselt.

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Planeeritud teed on ette nähtud nõuetekohase tänavavalgustusega. Kruntide omanikele on soovitus kuritegevuse vähendamiseks valgustada hoonete ümbrus, samuti peafassaadid (Kesk tee pool), paigaldada valvessüsteemid ning piirata krundid piiretega.

13. TEHNOVÕRGUD

13.1. Elektrivarustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud tehnilised tingimused nr 165643.

Lahendatud on planeeritava ala elektrivarustuse 20 kV ja 0,4 kV liini trasside, alajaamade, liitumis- ning transiitkilpide asukohtade põhimõtteline lahendus.

Planeeritud on kaks 10/0,4 kV komplektalajaama, üks Põllu kinnistu dp ala lähedusse ja teine Vana-Aaviku tee ja Kesk tee ristumispiirkonda. Üks alajaam on planeeritud valla omandisse minevale teemaale, et oleks tagatud lihtne juurdepääs. Teine alajaam on planeeritud Heina tn 10 kinnistule planeeritava Kesk tee pikenduse äärde. Alajaamadele on planeeritud juurdepääsud avalikult teelt.

Alajaamade toide on ette nähtud 24Kv isolatsiooniga maakaabelliiniga "Tehnopark-10" alajaama 10kV esimeselt sektsioonilt uutest alajaamadest läbijooksvana tagasi sama alajaama teise sektsiooni. Tarbijatele on planeeritud alajaamadest krundi liitumispunktini 0,4kV maakaabelliinid ringtoitena.

Teemaale planeeritud kaablitele ja alajaamadele on ette nähtud servituudid trassivaldaja kasuks. Alajaamadel on 2m laiune kaitsevöönd. Jaotuskilbid on ette nähtud kruntide vaheliste piiride juurde, samuti mitmekohalised liitumiskilbid.

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

Orienteeruv tarbimisvõimsus kruntide/alajaamade kaupa on:

Alajaam nr 1 (HEKA 2- 2X630kVA):

Pos 1 – büroo/tootmis-ja laohoone – 210kW; 3x320A
Pos 2 – büroo/tootmis-ja laohoone – 145kW; 3x250A
Pos X – perspektiivne büroohoone – 145kW; 3x250A
Pos X – perspektiivne büroohoone – 145kW; 3x250A
TV – tänavavalgustus – 30kW; 3x63A

Kokku tarbimisvõimsus: 675kW

Alajaam nr 2 (HEKA 2- 2X630kVA):

Pos 3 – büroo/tootmis-ja laohoone – 145kW; 3x250A
Pos 4 – büroo/tootmis-ja laohoone – 145kW; 3x250A
Pos 5 – büroo/tootmis-ja laohoone – 210kW; 3x320A
Pos X – perspektiivne büroohoone – 145kW; 3x250A
Pos X – perspektiivne büroohoone – 145kW; 3x250A
Pos X – perspektiivne büroohoone – 145kW; 3x250A
TV – tänavavalgustus – 30kW; 3x63A

Kokku tarbimisvõimsus: 965kW

Kõik kokku tarbimisvõimsus: 1640kW

Üheaegne max tarbimisvõimsus: 1480kW

Kruntidevahelisele tänavale on ette nähtud kõrgrõhu Na-lampidega (250W) valgustid metallpostidel (h=10m) maakaabli toitega tänavavalgustuse juhtimis/jaotuskilbist, mis saab toite eraldi mõõdetavast alajaama fiidrist. Välisvalgustust juhitakse hämaruslüliti abil. Postide vahekaugusi täpsustatakse edaspidise projekteerimise staadiumis. Tänavavalgustusmastide vahe on ligikaudu 30- 35 m. Piirkonda on planeeritud kaks tänavavalgustuse toitekilpi. Toitekilp on planeeritud alajaama juurde.

13.2. Veevarustus

Vastavalt AS Elveso poolt väljaantud tehnilistele tingimustele tagab AS Eleveso planeeritavale maa-alale ühisveevärgist vett 8m³/d (160m³/kuus) pärast piirkonda Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020 järgse ühisveevärgi väljaarendamist.

Planeeritavale maa-alale on vesivarustus planeeritud ringistatuna Vana-Aaviku tee äärde rajatavast trassist Põllu kinnistu dp alani, mille kaudu ühendatakse trass Kesk teel oleva trassiga. Kinnistute piirist kuni 1,0 m väljapoole on ettenähtud sulgarmatuur, mis jääb liitumispunktiks ühisveevärgiga. Vaba veerõhk ühisveevärgis on 2,5 bar.

Kinnistute veemõõdusõlmed paigaldatakse toititoru poolse esimese välisseina taha soojustatud ja valgustatud ruumi. Hoonesse paigaldatakse veemõõtja, mille ette ja taha paigaldatakse kuulkraanid. Vahetult veemõõtja taha paigaldada tagasilöögiklapp ja soovitav on paigaldada filter. Veemõõtja kandur maandada. Veemõõtja asub põrandast ca 70cm kõrgusel soojustatud ja valgustatud ruumis tarnetoru sisenemiskohale võimalikult lähedal. Veemõõdusõlmele ja veearvestile peab olema vaba juurdepääs arvesti asendamiseks ja näitude lugemiseks. Veesisend paigaldatakse hoone vundamendist läbiminekul hülssis.

Planeeritavas veevõrgus on vajalik tagada tarbijate toitmiseks piisav veesurve, selleks kasutatakse kaheastmelist survetõstesüsteemi. Planeeritud veetorustik paigaldatakse PEH, PN10 plasttorudest ~1,8m sügavusele planeeritud maapinnast, tihendatud ja kuivale alusele.

Tööprojekti koostamisel arvestada, et ka üle Kesk tee pikenduse on üldplaneeringus ette nähtud ärimaa sihtotstarbelised krundid (kuni 5) ehk siis tuleb tagada võimalus nende liitumiseks projekteeritava veetrassi kaudu.

Planeeritud veevarustusele tuleb tagada servituudid ja kaitsevööndid piki teemaad.

13.3. Kanalisatsioon

Vastavalt AS Elveso poolt väljaantud tehnilistele tingimustele on AS Eleveso nous vastu võtma kinnistute reovett koguses kuni 8m³/d (160m³/kuus) pärast piirkonda Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020 järgse ühiskanalisatsiooni väljaarendamist.

Igale planeeritava ala äri-ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistule on ette nähtud reoveeühendus ja liitumispunkt kinnistu piirist väljaspool.

Planeeritava kvartali reovee eelvooluks on vastavalt ÜVK-le rajatav survekanalisatsioon ja pumpla. Enne vastava pumpla ja survekanalisatsiooni väljaehitamist ei ole võimalik tagada kinnistutele äravoolu.

Vana-Aaviku teemaale on planeeritud ÜVK-järgne ühisveetrass ja survekanalisatsioonitrass, mis kulgevad perspektiivselt edasi Vana-Tartu maanteest teisele poole Põhimaanteed nr 2 (E263)Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa läbi oleva tunneli.

Tööprojekti koostamisel arvestada, et ka üle Kesk tee pikenduse on üldplaneeringus ette nähtud ärimaa sihtotstarbelised krundid (kuni 5) ehk siis tuleb tagada võimalus nende liitumiseks projekteeritava isevoolse kanalisatsioonitrassi kaudu.

Planeeritud kanalisatsioonisüsteemile tuleb tagada servituudid ja kaitsevööndid piki teemaad.

13.4. Sadevesi

Planeeritava ala sajuvee eelvooluks on olemasolev maaparanduskraav K-54, mis kulgeb läbi Põllu kinnistu detailplaneeringu ala Aaviku peakraavi ja sealt Pirita jõeni. Edasise projekteerimise etapis on vajalik täpsustada oleva kraavisüsteemi vastupanuvõimet. Vajadusel tuleb eesvoolukraave rekonstrueerida. Planeeritud on uus kraaviosa, mis ühendab olevat kraavi ja Kesk tee äärset sadeveekanalisatsiooni. Kraavile on Heina tn 10 osas ette nähtud servituut ja kaitsevöönd, millede laius täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Igale planeeritava ala kinnistule on ette nähtud sajuveeühendus ja liitumispunkt kinnistu piirist väljaspool. Planeeritavate hoonete vundamentide dreniveed ja katuse sajuveed on võimalik juhtida otse kvartali sajuvee kanalisatsiooni torustikku. Reostunud sajuvesi tuleb enne eelvoolu juhtimist puhastada. Parklate sadeveed võetakse vastu läbi õli- ja liivapüüdurite. Maapinda ei tohi kruntidel tõsta üle 0,5m ja sadevett ei tohi tõsta naaberkruntidele.

Külmakergete vältimiseks võib vajadusel projekteerida sõidutee alla või äärde drenitorustiku, mis suubub sadeveekanalisatsiooni või otse kraavi.

Kvartalist sajuvee arvutuslik kogus eelvoolu on 30l/s.

Teekatendilt kogunev lumesulamis- ja sadevee ärajuhtimine lahendatakse tee projektiga. Katenditelt koguneva veekoguse määramiseks võetakse aluseks "EPN 18.4. Kinnistukanalisatsioon" punkt 5.2 sajuvee arvutusaravool, millega arvestatakse erinevate pinnakatete äravoolutegureid, nende pindala ning vihma intensiivsust. Torustik plasttorudest, näiteks PP STARK SN8.

Planeeritud sadeveekanalisatsioonisüsteemile tuleb tagada servituudid ja kaitsevööndid piki teemaad.

13.5. Soojavarustus

Hoonete kütmiseks on võimalik kasutada gaasikütte süsteemi. Vastavalt Fortum Termest-I poolt väljastatud tehnilistele tingimustele on planeeritud maagaasivõrgu rajamine Jüri Tehnopargi Kesk tee jätkuna läbi planeeritava ala jätkuvana Vana-Aaviku IV kinnistul.

Torustiku läbimõõt on 160mm ja rõhk 4 bar. Gaasitorustiku jaoks on planeeriguga ette nähtud omaette koridor transpordimaal. Gaasitrassid on planeeritud ala kütteks, samuti kruntidele kavandatavate ettevõtete tehnoloogiliste vajaduste rahuldamiseks.

Tööprojekti koostamisel arvestada, et ka üle Kesk tee pikenduse on üldplaneeringus ette nähtud ärimaa sihtotstarbelised krundid (kuni 5) ehk siis tuleb tagada võimalus nende liitumiseks projekteeritava trassi kaudu.

Planeeritud gaasitrassile tuleb tagada servituudid ja kaitsevööndid piki teemaad.

13.6. Sidevarustus

Planeeritavate kruntide sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused.

Käesoleva projektiga on kavandatud planeeringuala läbivale Kesk tee pikendusele sidekanalisatsioon (põhitrass), mis ühendatakse Tallinn-Tartu maantee äärse valguskaabli kaevuga F52S36_K01. Põhitrassist on planeeritud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused iga krundini. Maa-ala keskele on planeeritud koht sidejaotuskapi paigaldamiseks. Sidekapi maht täpsustatakse tööprojekti staadiumis. Sidekanalisatsioon on planeeritud ehitada UPOTEL tüüpi PVC torudest r/b sidekaevudega.

Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min.1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m. Kinnistusisene osa lahendatakse hoone tööprojekti koosseisus.

Tööprojekti koostamisel arvestada, et ka üle Kesk tee pikenduse on üldplaneeringus ette nähtud ärimaa sihtotstarbelised krundid (kuni 5) ehk siis tuleb tagada võimalus nende liitumiseks projekteeritava sidekanalisatsiooni kaudu.

Olemasolevatele sidetrassidele on ette nähtud servituudid ja normidekohased kaitsevööndid. Need tuleb tagada ka planeeritud sidekanalisatsioonisüsteemile.

14. Müratase ja sellest tulenevad nõuded

Planeeringuala mürataseme hindamisel on otsustav Tallinn-Tartu-Luhamaa liiklusrüüa ekvivalentne tase planeeritavate tootmis-ja laohoonete maanteepoolsel küljel. Vastavalt detailplaneeringu joonistele asuvad tootmis-ja laohooned Tartu maantee lähima sõidurea teljest vähemalt 55m kaugusel. Sotsiaalministri 04.03.2002a määrus nr 42 kehtestab vastavalt valla üldplaneeringule asuvatele kinnistutele liiklusrüüa taotlustasemeks oleval IV kategooria (tööstus) alal päeval 70dBA ja öösel 60 dBA, III kategooria segaalal (äri-ja tööstus) müratundlike hoonete maanteepoolsel küljel päeval 65 dBA, öösel 55dBA. Arvutuslik liiklusrüüa ekvivalentne tase DIN 18005-1:2002 järgi 55m kaugusel lähima sõidurea teljest sõidukiirusel 110km/h ei ületa vabas heliväljas päeval 69dBA, öösel 62dBA. Eeltoodu järgi vastab planeeritu sotsiaalministri määruse nõuetele, kui tootmine toimub päevasel ajal ja planeeringu elluviimisel peab seda järgima.

Tootmis-ja laohoonete büroopool peab jääma planeeritava juurdepääsutee poole ehk kruntide kirdeküljele, vähemalt 100m kaugusele maantee äärmise sõiduraja teljest. Büroo-ehk ärihooneid planeeringuga ette nähtud ei ole ja vastavalt arvutuslikule liiklusrüüa ekvivalentsele tasemele ei või neid antud planeeringualas ka olla.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel, milles inimesed pidevalt töötavad, tuleb rakendada müravastaseid meetmeid lähtuvalt standardist EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest, ning sotsiaalministri määrusest nr 42 Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid.

15.Planeeringu elluviimine

Planeeritu realiseerimiseks on Rae Vald sõlminud 07.01.2010 detailplaneeringust huvitatud isikuga notariaalse lepingu. Huvitatud isik peab tagama viie aasta jooksul arvates detailplaneeringu järgsele esimesele taristule ehitusloa väljastamisest detailplaneeringujärgse taristu ja haljastuse. Lisaks peab vajadusel rekonstrueerima sadevee eelvoolu. Lepingu järgi ei väljasta vald ehituslube hoonetele enne kui krunte teenindavatele tehnovõrkudele ja juurdepääsuteele on kasutusload väljastatud.

Kruntide moodustamine

Krundid tuleb moodustada esimeses etapis. Kõige olulisem on teemaa (pos 7-8) ja üldmaa krundi (pos 6) moodustamine, et oleks võimalik rajada kogu taristu ja haljastus. Ehituskrunte võib vajadusel (lähtuvalt tootmis-ja ladustamisettevõtte suurusest ja tehnoloogiast) moodustada/liita järgmiselt: kui liidetakse krundid 1 ja 2, tuleb liita krundid 2 ja 3 või vastupidi; kui liidetakse krundid 4 ja 5, tuleb liita krundid 2 ja 3 või vastupidi.

Pos 1-5 kruntide sihtotstarve on 50% ärimaa ja 50% tootmismaa. Teemaa kruntide sihtotstarve on transpordimaa ja haljasala krundi sihtotstarve on üldmaa. Teemaa ja üldmaa krundid on avaliku kasutusega ja antakse üle vallale vastavalt sõlmitud lepingule.

Servituudid

Projektide valmimise järgselt on vaja seada kruntidele tehnovõrkude haldajate kasuks servituudid.

Taristu

Kogu taristu kohta tuleb teostada projektdokumentatsioon. Sadevesi ja дренаap tuleb lahendada kuni eelvooluni. Vajadusel rekonstrueerida kraave ja truupe. Enne teeprojekti koostamist tuleb tellida teemaa kohta geoloogia. Kuna planeeritud alale on arvestatav juurdepääs teostamata, siis enne planeeritud kruntide kasutuselevõttu tuleb välja ehitada alates Jüri Tehnoparki läbivast Kesk teest hargnev teelõik koos tehnovõrkudega, ca 350m pikkuses. Sealjuures tuleb paralleelselt teega välja ehitada ka kergliiklustee. Käsitletav sõidutee ja jalgteel teelõik on haaratud Põllu kinnistu ja lähiala planeeringusse, mis on vastuvõtmise staadiumis. Põllu kinnistu detailplaneeringust huvitatud isikul on kohustus see teelõik koos tehnovõrkudega välja ehitada. Juhul kui Vanessa, Vanessapõllu ja Vana-Aaviku III kinnistute detailplaneeringust huvitatud isik soovib varem juurdepääsu Kesk teelt ja tehnovõrke kui Põllu kinnistu detailplaneeringust huvitatud isik seda tagab, ehitab varem soovija need ise välja koostöös valla poolt kohustatud isikuga. Tehnovõrkudega liitumine toimub Kesk tee lõik T3 ja Põllu kinnistu alal, kus enamus tehnovõrkudest on juba välja ehitatud.

Planeeritavale alale on perspektiivselt ette nähtud teeühenduse võimalus Aaviku küla kahetasandilise ristmikuga vastavalt valla üldplaneeringu lahendusele. Kuna täpsemalt ei ole teada, millal Aaviku küla

kahetasandilist ristmikku ja sellega ühendatavat teelõiku ehitama hakatakse, on planeeritavale alale juurdepääs ja tehnovarustus lahendatud Jüri Tehnopargi poolt. Pärast Aaviku küla kahetasandilise ristmiku ja sellega ühendava teelõigu valmimist, on planeeritavale alale juurdepääs nii Jüri Tehnopargi kaudu kui otse Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt. Senikaua ei või huvitatud isik sulgeda Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt olevat juurdepääsu Aaviku külale, et tagada elanikele ja vajadusel operatiivautodele alternatiivne juurdepääs.

Taristu projekteerimisel ja ehitamisel eramaale tuleb antud tegevused kooskõlastada maaomanikega.

Ehitusload

Pärast taristuprojektide valmimist ja kooskõlastamist tuleb taotleda neile ehitusload. Ehituslube võib taotleda ka üksikutele projektidele eraldi. Hoonetele ei anta ehituslube enne kui kogu lepinguga võetud kohustused on arendaja taganud ja vald loobub seejärel ehituskeeluservituudist. Erandina võib enne taristu valmimist vald anda ajutise ehitusloa pos 5 krundile ajutise laohoone püstitamiseks.

Kasutusload

Pärast taristu valmimist tuleb esitada vallale kasutusloa taotlused.