

SELETUSKIRI

Harjumaa, Rae vald, Jüri alevik, Kesktee 18, 18a, 20, 20a, 22, 22a kinnistute detailplaneeringu

1. ÜLDOSA

Käesolev detailplaneering on koostatud OÜ Madara Maja tellimusel. Planeeringu koostamise aluseks on Rae Valla Üldplaneering ning Rae vallavalistuse kiri 22.12.2008 nr 6-2/7012

2. DETAILPLNEERIMISE PROJEKTI KOOSTAMISE ALUSED

- Detailplaneeringu algatamise taotlus. 25.11. 2008
- Rae Vallavalitsuse kiri 22.12. 2008 nr 6-2/7012
- Rae Vallavalitsuse korraldus 10.03. 2009 nr 266 Jüri aleviku Kesktee 18, 18a, 20, 20a, 22, 22akinnistu ja lähiala lähtetingimuste kinnitamine.

3. LÄHEMATERJALID

- Rae valla üldplaneering aastani 2015
- Eesti Standard 809-1:2002
- Olemasolevad vee -ja kanalisatsiooniskeemid
- Jüri aleviku keskuse ja tehнопargi detailplaneering kehtestatud 25.02. 2003 otsusega nr 54 , AS ASE Projekteerimise Büroo
- Planeeritaval alal asuvate hoonete ja tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid ning väljastatud projekteerimistingimused
- Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

4. PROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

- Geodeetiline alusplaan OÜ Geolander (04. 12. 2008) Töö nr T-780

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Projekti eesmärgiks on muuta Rae Vallavolikogu 23.02. 2003 otsusega nr 54 kehtestatud Jüri aleviku keskuse ja tehнопargi detailplaneeringuga paika pandud Kesktee 18, 18a, 20, 20a, 22, 22a kruntide piire seoses sooviga moodustada nimetatud kinnistutest üks krunt ja määrata sellele ehitusõigus.

6. OLEMASOLEV OLUKORD ning KONTAKTVÖÖND

Planeeritav ala asub Rae vallas, Jüri alevikus, Jüri tehнопargi territooriumil ning hõlmab Kesktee 18, 18a, 20, 20a, 22, 22a kinnistuid. Planeeritaval ala on hoonestatud OÜ Pharmadule tootmishoonega, mis tegeleb hoonemoodulite tootmisega. Olemasolevate kinnistute suurused ja sihtotstarve:

Kesktee 18 katastri tunnus 65301:003:0350 suurus 4454 m² sihtotstarve 50%Ä/50%Th

Kesktee 18a katastri tunnus 65301:003:0351 suurus 6197 m² sihtotstarve 30%Ä/70%Th

Kesktee 20 katastri tunnus 65301:003:0353 suurus 4543 m² sihtotstarve 50%Ä/50%Th

Kesktee 20a katastri tunnus 65301:003:0354 suurus 6292 m² sihtotstarve 30%Ä/70%Th

Kesktee 22 katastri tunnus 65301:003:0356 suurus 4477 m² sihtotstarve 50%Ä/50%Th

Kesktee 22a katastri tunnus 65301:003:0357 suurus 6426 m² sihtotstarve 30%Ä/70%Th

Kõikide kinnistute omanikuks on Madara Maja OÜ

Olemasolev tootmishoone paikneb Kesktee 18a, 20a ning väikese osas ka Kesktee 20 ja 22a kinnistul.

Rae valla üldplaneeringu järgi on planeeritav ala ette nähtud tootmise- ja ärifunktsiooniga segahoonestusalaks võimaldamaks piirkonna mitmekesisemat arengut.

Planeeritvast alast edela ja lääne suunal jääb Tartu mnt, muudest külgedest piirneb planeeritav ala Jüri tehnopargi tootmis- ja ärimaa kruntidelega.

Planeeritaval alal on väljaehitatud teed ja tehnovõrgud.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

Planeeritav krundid on tasase reljeefiga, kõrghaljastuseta ala.

8. PLANEERIMISLAHENDUS

Ehitusõigus

Planeeritud krundile suurusega 32 390 m² on antud ehitusõigus kuni 6 hoone ehitamiseks. Hooned võivad olla kuni kahe korruselised kõrgusega 18m Tartu mnt poolt ning 15m Kesktee poolt, Hoonete ehitusalune pind ei või olla kokku suurem kui 17500 m². Suuremahulisem hoonemaht lähtuvalt olemasolevast väljakujunenud olukorrast on ette nähtud Tartu mnt pool.

Olemasoleva detailplaneeringu muutmise:

Koostatav detailplaneering näeb ette Rae valla Jüri aleviku keskuse ja Jüri tehnopargi detailplaneeringu muutmise eelkõige krundi piiride osas, kruntide määratud summaarset ehitusõigust ei suurendata. Arhitektitektuuri nõuete ja ehitusõiguse parameetrite osas arvestatakse Jüri aleviku keskuse ja Jüri tehnopargi detailplaneeringuga.

Juurdepääsud planeeritavale alale jäävad harjumuspärasesse kohta. Keskteelt kirde ja loode suunast. Parkimine on ette nähtud Tartu mnt poolses krundi servas ning vajadusel ka krundi kirde osas.

Kinnistule võib rajada kuni 2m kõrguse võrk või metallpiirde.

Arhitektuurinõuded

Korruselisus / hoone lubatud maks. kõrgus	Kuni 2 maapealset korrust / Max h= 18m Tartu mnt pool ja max H=15 m Kesktee pool.
Katus	Vastavalt naaberhoonete katusekaldele. 0-10°
Fassaadimaterjalid	Kivi (krohv, betoon, kivivooder) puit, metall, klaas, keraamiline plaat. Keelatud immiteerivad materjalid-

	plastvooder jmt. Fassaadis peab kasutama vähemalt kahte eri tüüpi materjali, plekki on lubatud kasutada kuni 20% ulatuses
Hoonestuslaad	Lahtine

Uus hoonestus peab olema kaasaegne, moodne ja visuaalselt nauditav.

Ehitusõiguse põhjendus

Hoone paigutus ja suurus ja antud ehitusõigus on vastavuses kontaktvööndis paiknevate hoonetega. Planeeritud hoone asetus järgib Jüri aleviku keskuse ja Jüri tehнопargi detailplaneeringuga määratud ehitusala ja ehitusjooni.

Kuna kehtestatud detailplaneering on koostatud minimaalses mahus, siis uute lahenduste ja hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud pigem piirkonnas väljakujunenud olukorraga. Planeeringuga kavandatud haljastuse rajamine täiendab olemasolevat linnaruumi ja loob hubasema keskkonna. Haljastuse lahendus täpsustatakse projekteerimise järgmistes etappides.

9. LIIKLUS JA PARKIMINE

Olemasolev juurdepääs planeeritaval alal paikneb Keskteelt ida-loode suunalt ning kirde suunalt. Juurdepääsude asukohti ei muudeta. Parkimine on kavandatud Tartu mnt poolsele krundi küljele ning täiendavalt krundi kirde ida ossa. Planeeringuga on kavandatud parkimine kuni 186 autole. Parkimismormatiiv on arvestatu vastavalt EPN 17 Linnatänavad osa 7 tabel 7.1

10. HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE

Maakasutus

Käesoleva detailplaneeringuga antav ehitusõigus ei näe ette majandustegevust, mis erineks piirkonnale seni omasest kasutuskorrast. Krundil võib paikneda äri - ja tootmistegevus, millega ei kaasne krundi piiridest väljuvat olulist negatiivset mõju.

Ehitustihedus: Planeeringuga määratud ehitustiheduse näitaja on 0,8.

Haljastus: Olemasolev haljastus planeeritaval alal on minimaalne. Haljastus lahenduse koostamisel sai määravaks olemasolev väljakujuneud hoonestus koos teede ja tehnovõrkudega ning tootmishoone ja ka selle ümbrse tehnoloogiline skeem. Vastavalt Rae Vallavalitsuse kirjale 22.12. 2008 nr 6-2/7012 peab haljastus moodustama min 20 % krundi pindalast. Krundi iga 300 m² kohta peab olema vähemalt üks puu. Kirjeldatud mahus haljastuse rajamine ei ole lähtuvalt krundi ratsionaalsest kasutusest seoses tootmisteguse ning vajadusega ladustada ehitusmooduleid võimalik. Samuti ei ole võimalik rajada haljastust olemasolevate tehnovõrkude peale. Haljastuse lahendus täpsustatakse detailplaneeringu faasis ja koos ehitusprojektiga lähtuvalt krundi tehnoloogilisest skeemist.

Asendusistutus rajatakse kokkulepitud puude arvu ulatuses kohtades, mille määrab kohalik omavalitsus (näiteks pargid, koolimajad, lasteaiad või tehнопargi ja Jüri asula vaheline ala).

Veevarustus ja kanalisatsioon:

Olemasoleva hoone varustamine veega, olmereovete ja sadevete

kanaliseerimine toimub väljaehitatud tänavavõrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ning vastavalt normidele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.

Olmejäätmete käitlus: Jäätmekäitluse korraldamisel on lähtutud Rae valla jäätmehoolduseeskirjast (määrus nr 19, 30.05. 2000). Vastavalt sellele on juriidilisest isikutest jäätmetekitajad kohustatud korraldama oma jäätmete käitlust või andma need käesoleva eeskirjaga kindlaksmääratud korras üle jäätmekäitlusettevõttele. Kõigil jäätmetekitajatel peavad Rae vallas olema individuaalsed kogumismahutid või ühise kogumisvahendi lepingud. Tiheasustusega aladel on jäätmetekitajatel kohustus ühineda korraldatud jäätmeveoga. Ohtlikud jäätmed on jäätmetekitaja või territooriumi valdaja kohustatud viima selleks Rae vallas ettenähtud kogumispunktidesse.

Vasatavalt olemasoleva tootmishoone kasutuskorrale keskkonnaohtlikeks jäätmeteks kvalifitseeritavad jäätmed puuduvad.

Olmejäätmetele paigaldada 4 konteinerit territooriumile. Konteinerite tühendamise on ette nähtud regulaarselt litsentseeritud prügiveofirma ja tellija vahelise lepingu alusel. Prügi sorteerimist kohapeal ei toimu.

Tehnoloogiliste jäätmete kogumiseks kasutatakse spetsiaalseid konteinereid (metall, värviline metall, puit, plastik, kartong). Jäätmete äravedu toimub analoogiliselt olmejäätmete äraveole.

Soojavarustus, pinnasereostus õhu-ja mürasaaste: Planeeritavate hoonete kütmine on ette nähtud gaasikütte võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Tootmistegvusega ei või kaasneda olulist müra-ega ka õhusaastet.

hoonete projekteerimisel ja ehitamisel rakendada EVS 842:2003 Ehitse helisoolatsiooninõudeid. „Kaitse müra eest“ nõudeid ning tagada siseruumides normeeritud müratasemed. Õhusaaste ja müratasemed ei tohi krundi piiril ületada: müra taotlustasemeid ja õhusaaste piir- ja sihtväärtusi.

11. SERVITUUDID

Planeeritavale alale servituute ette nähtud ei ole.

12. TULEOHUTUS

Hoonete tulekaitse on projekteerida vastavalt määrusele nr. 315, 10.

Nii olemasolevad kui ka planeeritud hooned peavad kuuluma min tulepüsivusklassi TP3. Planeeritud hoonete väline tulekustutus on tänavate äärde välja ehitatud hüdrantide baasil 20l/sek ning krundile paigaldatud tuletõrje reservuaarist.

13. VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimine lahendatakse täpsemalt hoone arhitektuur-ehitusliku projekti koosseisus. Planeeritaval alal on välja ehitatud tsentraalne sadevetekanaliseerimise ja drenaaži torustik.

14. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Hoonete varustamine veega, olmereovete ja sadevete kanaliseerimine toimub väljaehitatud tänavavõrkude baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele või vastavalt olemasolevale tarbimisolepingule.

15. KÜTE

Planeeritud hoonete kütmine on ette nähtud maagaasi toitel. Vastavalt maagaasi keskmisele kütteväärtusele Eestis 33.65 MJ/Nm³ ja installeeritud gaasitarvitite võimsusele 0.74 MW, on gaasi maksimaalne tarbimine objektil 90 Nm³/h ning perspektiivne tarbimine (arvestades tootmishoone laiendamisega) on 180 Nm³/h. (Andmed on võetud olemasoleva tootmishoone ehitusprojektist)

16. ELEKTRIVARUSTUS JA SIDE

Olemasoleval hoonel on nii elektri kui ka sideühendus. Tootmishoone elektriprojektiga (Töö nr Projekt 05250 AS Nord Projekt. Detailplaneeringuga varem projekteeritud ja väljaehitatud elektrilahendust ei muudeta.

Objekti elektritoide on projekteeritud ja välja ehitatud pingel 3x400/230 V 50 Hz süsteemis TN-S vastavalt Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 65765 13.07.2005.a. Jüri tehnopargi detailplaneeringus ette nähtud komplektalajaamast "Tehnopark-5", mis paikneb kõrvalasuval krundil Kesktee 22b.

Alajaama on välja ehitatud OÜ Jaotusvõrk. Kummastki alajaama seksioonist antakse 3x1000A fiider objekti elektrivarustuseks, need on ühtlasi ka objekti peakaitseteks.

Möötekilp on paigaldatud alajaama kõrvale eraldi vundamendile, kus paiknevad tarbija üldise elektrienergia kulu mõõtmiseks kahetariifsed kombiarvestid.

OÜ Jaotusvõrk on paigaldanud vastavalt ehitusprojektile alajaama fiidritesse volutrafod 1000/5A ja kaitsmed 3x1000A.

Arvestussüsteem on paigaldatud alajaama juures olemasolevasse möötekilpi. Juurdeehituse elektritoide saadakse olemasoleva hoone peakilbist.

Elektrivõimsuse suurenemist seoses perspektiivse juurdeehituse ei ole hetkel võimalik täpselt prognoosida. Juurdeehituse projekti juurde tellitakse tehnilised tingimused ning vajalik lisavõimsus täpsustatakse ehitusprojekti mahus.

Objektile väljaehitatud sidelahendus on projekteeritud Vaimar Engineering OÜ poolt. Sidelahendust detailplaneeringuga ei muudeta. Liitumispunkt ja hoone sisend jääb olemasolevasse kohta. Juurdeehituse projekti mahus tellitakse konkreetsed tehnilised tingimused.

17. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 soovitustega.

- Maa-ala heakorrastamisega ja kvaliteetse uushoonestuse rajamine kujundab piirkonna positiivset mainet.
- Tagada hea valgustus ja nähtavus.
- Hoonete projekteerimisel näha ette signalisatsioonisüsteem

18. PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	3,3	ha
Planeeritud kruntide sihtotstarve ja suurus		32
390 m ²		
Tootmismaa	25912	m ²
Ärimaa		
6478 m ² Planeeritud parkimiskohtade arv		
186		
Suletud brutopindade bilanss		
Tootmismaa	21000	m ²
Ärimaa		
5250 m ²		
Kruntide näitajad on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel DP-2		
Arhitekt: Kätlin Mänd		

Sisukord

1. Menetlusdokumendid

2. Seletuskiri

1. Üldosa
 2. Detailplaneerimise projekti koostamise alused
 3. Lähtematerjalid
 4. Projekti koostamiseks tehtud uuringud
 5. Detailplaneerimise projekti koostamise eesmärk
 6. Olemasolev olukord ja kontaktvöönd
 7. Planeerimislahendus
 - Ehitusõigus
 - Arhitektuurinõuded
 - Ehitusõiguse põhjendus
 8. Liiklus ja parkimine
 9. Heakord ja keskkonnakaitse
 - Maakasutus
 - Ehitustihedus
 - Haljastus
 - Veevarustus ja kanalisatsioon
 - Olmejäätmete käitlus
 - Soojavarustus, pinnasereostus, õhu- ja mürasaaste
 10. Servituudid
 11. Tuleohutus
 12. Vertikaalplaneerimine
 13. Veevarustus ja kanalisatsioon
 14. Küte
 15. Elektrivarustus ja side
 16. Kuritegevuse ennetamine
 17. Planeeritava ala näitajad
3. Võrgu valdajate tehnilised tingimused

5. Joonised

1. Situatsiooni skeem GP-1
2. Tugiplaan DP-1
3. Detailplaneeringu põhijoonis DP-2

6. Kooskõlastuste koondtabel

7. Kooskõlastused