

**Harjumaa, Rae vald
AAVIKU KÜLA
KESK TEE 26 JA 26a KINNISTUTE
DETAILPLANEERING**

TELLIJA:	Rae Vallavalitsus
HUVITATUD ISIK:	R-Estate Veerenni 58a, Tallinn, 11314 Hindrek Leppsalu Hindrek.leppsalu@citypro.ee Tel. 5015190
PROJEKTEERIJA :	Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515) MTR reg. nr. EEP000601 Tartu mnt. 74, Tallinn, 10144 Tel.: 60 700 35 / Fax. 60 700 36
ARHITEKT/PROJEKTIJUHT:	Kristiina Kokk Kristiina@opt.ee Tel.: 6070035
PROJEKTIJUHT:	Rein Põdra rein@opt.ee Tel.: 5010257

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED.....	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	3
4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
6.1 MAAKASUTUS	4
6.2 ASEND	4
6.3 HOONED JA RAJATISED	4
6.4 TEHNOVARUSTUS.....	4
6.5 HALJASTUS	4
6.6 RELJEEF	5
6.7 LIIKLUSKORRALDUS	5
6.8 KEHTIVAD KITSENDUSED JA PIIRANGUD	5
7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖND ANALÜÜS	5
8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
8.1 PLANEERINGULAHENDUS	6
8.2 HOONESTUSTINGIMUSED	6
8.3 ARHITEKTUURINÕUDED	7
8.4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	7
8.5 HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE	8
8.6 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE	8
8.7 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS	8
8.8 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS	8
8.9 VERTIKAALPLANEERIMINE	9
8.10 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	9
8.10.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	9
8.10.2 ELEKTRIVARUSTUS	9
8.10.3 SIDEVARUSTUS	10
8.10.4 GAASIVARUSTUS	10
8.10.5 SOOJAVARUSTUS	10
8.11 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	10
8.12 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	10

III LISAD

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	
AS-02	Üldplaneeringute väljavõtted	
AS-03	Kontaktvööndi analüüs	M 1:2000
AS-04	Tugiplaani	M 1:1000
AS-05	Põhijoonis	M 1: 500
AS-06	Tehnovõrkude koondplaani	M 1: 500

V KOOSKÖLASTUSED

I SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Käesoleva detailplaneering hõlmab Rae vallas Jüri alevikus asuvaid kinnistuid Kesk tee 26 ja Kesk tee 26a. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 1ha.

Alale on kehtestatud AS ASE Projekteermise büroo koostatud Jüri aleviku keskuse ja tehnapargi detailplaneering.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 16.06.1992);
- Rae valla menetletav üldplaneering;
- Rae valla ehitusmäärus;
- Rae valla menetluses olev Jüri aleviku ja sellega piirnevat Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering;
- Tamme tee 2 kinnistu detailplaneering (kehtestatud 11.10.2005);
- Rae vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Rae Vallavalitsuse 13.detsember 2011 korraldus nr 1125 Jüri aleviku Kesk tee 26 ja 26a kinnistute detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.
- Katastriüksuse plaan;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimishormid;

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud G.E.Point OÜ poolt. Litsents nr. 542 MA. Töö nimetus Kesk tee 26 ja 26a topogeodeetiline alusplaan. Töö nr. 11-G017. Töö on väljastatud 15.01.2011.a.

4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeritaval alal ette nähtud põllu- ja metsamajandusliku kasutusega maa-ala, mis on valdavalt talumaa, ühismajandite põllud või mets. Alale on lubatud ehitada hajaasustusega elamuid, nendega liituvaid tootmis- ja laohooneid, samuti taluga liituvaid väikeseid töökodasid ja kaupluseid. Käsitleva detailplaneeringu on kehtivat üldplaneeringut muutev.

Menetletavas Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kohaselt on käsitleva maa-ala ärimaa-ala ehk kaubandus-teenindusettevõtete ning kontorite maa.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 9 lg 7 on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Antud juhul planeeritakse Kesk tee 26 kinnistu sihtotstarbeks 70% ärimaa / 30% tootmismaa ning Kesk tee 26a kinnistu sihtotstarbeks 50% ärimaa / 50% tootmismaa. Üldplaneeringuga ei ole määratud hoonestuse kõrguspiirangut, samas ei ületa see piirkonnas väljakujunenud ja olemasoleva hoonestuse kõrgust. Detailplaneeringu alal osaliselt maakasutuse sihtotstarbe

muutmist ei saa lugeda üldplaneeringu oluliseks või ulatuslikuks muutmiseks. Detailplaneeringu eesmärk on vastav menetletavale üldplaneeringule.

Käsitletaval alal on mõistlik sihtotstarvet muuta pakkudes loogilise lõpetuse juba olemasolevale väljakujunenud tehnoargile.

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta 25.veebbruar 2003 Rae Vallavolikogu otsusega nr 54 kehtestatud Jüri aleviku keskuse ja tehnoargi detailplaneeringut Kesk tee 26 ja 26a kruntide osas, kruntidele määrata äri- ja tootmismaa sihtotstarve ja anda ehitusõigus ja hoonestustingimused.

6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Alale on kehtestatud AS ASE Projekteermise büroo poolt koostatud Jüri aleviku keskuse ja tehnoargi detailplaneering, mille kohaselt Kesk tee 26 krundile, suurusega 3675m², on planeeritud ärimaa sihtotstarve ja antud ehitusõigus tankla ehitamiseks. Kesk tee 26a krundile, suurusega 6510m², on planeeritud 50% ärimaa ja 50% transpordimaa sihtotstarve ning see krunt on planeeritud veokite parklaks. Tänapäevaks ei ole selline maakasutus enam otstarbekas. Bensiinijaam asub Jüri Tehnoargi vahetus läheduses, veokite parkimine toimub iga ettevõtte omal krundil.

6.1 MAAKASUTUS

Planeeritavaks alaks on kinnistud

Kesk tee 26 (maa-ameti andmetel):

- katastriüksuse tunnus: 65301:003:0362;
- maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%;
- kinnistu pindala: 3675 m², õuema.

Kesk tee 26a (maa-ameti andmetel):

- katastriüksuse tunnus: 65301:003:0363;
- maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 50%, transpordimaa 50%;
- kinnistu pindala: 6510 m², õuema.

6.2 ASEND

Planeeritav ala paikneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärsel alal vaid mõne kilomeetri kaugusel Tallinna linna piirist. Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks äri- ja tootmiskvartaliks.

6.3 HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal puuduvad olemasolevad hooned. Planeeringuala kagupiiril kulgeb olemasolev kuivenduskraav.

6.4 TEHNOVARUSTUS

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Planeeritavatel kinnistutel tehnorajatisi ei paikne. Kuid vahetult planeeringu ala ääres, transpordi maa-alal on olemas vee-, kanalisatsiooni-, gaasitorustik ja sidevarustus. Mõlema käsitletava krundi piirile on välja ehitatud nimetatud tehnotrassidega liitumispunktid.

Planeeringuala kirdepiiril paikneb "Jüri JA" alajaam.

6.5 HALJASTUS

Planeeritaval alal puudub kõrghaljastus, kuivenduskraav on osaliselt võsastunud..

Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid.

6.6 RELJEEF

Planeeritava ala maapind on üldiselt tasane langedes kuivenduskraavi suunas kuid kinnistutele on kogutud Jüri tehнопargi taristu väljaehitamisest üle jäänud liigne pinnas.

6.7 LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritav ala asub Jüri alevikus Kesk tee ääres. Planeeringualale pääseb Kesk teelt ja sellelt keerava tupiktänavaga kaudu.

6.8 KEHTIVAD KITSENDUSED JA PIIRANGUD

- T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 300m;
- T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee kaitsevöönd 50m;
- Kuivenduskraavi kaitsevöönd 1m;
- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd;

7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖND ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala asub Jüri tehнопargi olemasolevate äri-, tootmis- ja laohoonete piirkonnas. Käsitletavas piirkonnas on välja kujunenud ühtlane krundistruktuur ja sarnaste hoonetega Jüri tehнопark. Käesoleva planeeringu lahendus sobitub hästi juba välja kujunenud alade kõrvale.

Lähiala hoonestust iseloomustavad kompaktsed äri- ja tootmishooned, mis on mahtudelt ja gabariitidelt suured, kuid samas polüfunktsionaalseid lahendusi pakkuvad ehitised. Olemasolev hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni kahekorruseline, kuntide täisehitusprotsent jääb 33-56% vahele.

Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valitud nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel. Enamasti on viidud hoonestusala moodustatavate krundi piirideni, mis võimaldab naaberkinnistutele rajatavate hoonete kokkuehitamist. Selgeid ehitusjooni piirkonnas välja kujunenud ei ole.

Lähipiirkonna krunde iseloomustavad suurused:

Aadress	Krundi suurus m ²	Hoone ehitusalune-pindala m ²	Korruste arv / kõrgus	Hoone netopind m ²	Krundi täisehitus-protsent %
Kesk tee 16	4508	2549	2 / 12,55m	2533	56
Kesk tee 19	4550	1722	2 / 9,25m	1952	38
Kesk tee 21	4553	1722	2 / 9,25m	1952	38
Kesk tee 23	4151	1722	2 / 9,25m	2646	42
Kesk tee 25	3616	1180	2 / 7,9m	1217	33
Tiigi tee 24	3576	995	2	1117	28
Tiigi tee 26	3583	1220	2	1175	34

Seejuures on kehtivas detailplaneeringus lubatud käsitletava ala lähiümbruse kruntidel maksimaalseks hoonestuse kõrguseks 15 kuni 18 m.

Hoonete vaated on küllaltki monotoonsed. Sarnaselt levinud samalaadsetele hoonetele on ka selles piirkonnas valdavalt esindatud mitmest erineva kõrgusega mahust koosnevad hooned. Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti madalakaldelised ning osaliselt parapetiga piiratud katused.

Magistraaltee ääres paiknevad suured hoonemahud on puhvriks eemal paiknevatele elamutele, mis takistab maanteest põhjustatud negatiivsete tegurite edasikandumist elukeskkonda. Ühepereelamute piirkond paikneb planeeritavst alast ca 30m kaugusel ida suunal, kuid

käsitletav elamukvartal on praeguseks ajaks kolmest küljest ümbritsetud tootmis- ja ärimaa sihtotstarbeliste kruntidega, millele on antud suuremahuliste hoonete ehitusõigused, seega võib väita, et käesolev detailplaneering ei mõjuta oluliselt elamupiirkonna väljakujunenud keskkonda.

Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiümbrusesse on kujundatud äri- ja tootmis- ja laohoonete piirkond, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väike. Äri- ja tootmismaade alal on enamasti kruntide ja kinnistute haljastusprotsendiks arvestatud minimaalselt 10%. Planeeringutega on enamasti ka seatud kohustus kõrghaljastuse istutamiseks, kuid kuna piirkond on alles osaliselt välja kujunenud, siis puudub ka suuremas osas kõrghaljastus või istutatud puud ei ole veel saavutanud oma täiskasvanud kõrgust.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Jüri aleviku keskuses.

8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

8.1 PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kesk tee 26 ja 26a kinnistute kasutussihtotstarbe osaline muutmine ning hoonestusõiguse määramine kuni kolmekorruseliste äri- ja laohoonete ehitamiseks. Detailplaneeringu lahendusega ei muudeta olemasolevaid kinnistute piire.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega ja naaberaladel paikneva hoonestusega. Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja kõrghaljastusega kinnistute ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga sobivaks tervikuks, et moodustuks ühtne tehnopark.

Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on otstarbekas ärimaale lisada ka tootmis- ja ärihoonete kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Planeering teeb ettepaneku Kesk tee 26 krundil muuta kasutussihtotstarve 70% ärimaaks ja 30% tootmismaaks ning Kesk tee 26a krundil 50% ärimaaks ja 50% tootmismaaks. Kruntide potentsiaalseteks uuteks omanikeks on väiketootmisega tegelevad ettevõtted, logistikalaod, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajavad ka büroopinda.

Juurdepääs autoga on planeeritavale alale tagatud olemasolevalt Kesk teelt ja sellega ristuvalt tupikteelt planeeritava ala lääne piiril. Kruntide juurdepääsulahendust pole planeeritud muuta.

Käesolev detailplaneeringu lahendus jätkab lähialal väljakujunenud tehnopargi hoonestusmahtusid. Hoonestusala ulatub riigimaantee teekaitsevööndini (äärmise sõiduraja teljest 50m) ja naaberkinnistute piiridest minimaalselt 5m kaugusele. Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valitud nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel. Kahe krundi hoonestusala on viidud piiril kokku, mis võimaldab naaberkinnistutele rajatavate hoonete kokkuehitamist, et siis ülejäänud krundipinda kasutada kompaktsemalt haljasalana, ladustamis- ja manööverdamisplatsina.

Maantee poolisel Kesk tee 26a krundile antud ehitusõigus kuni kolmekorruselisele ja 15m kõrgusele hoonele ning kvartali sees ja elamutele lähemal paikneval Kesk tee 26 krundile antud ehitusõigus kuni kahekorruselisele ja 9m kõrgusele hoonele.

Kruntidele on lubatud ehitada üks kuni kaks hoonet. Sarnaselt lähialas väljaehitatud hoonestusele on kruntide maksimaalseks täisehitusprotsendiks määratud 40%.

8.2 HOONESTUSTINGIMUSED

Kesk tee 26

Krundi suurus 3675 m²

Maakasutuse sihtotstarve	Ä 70 % // T 30%
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	1450 m ²
Korruselisus	2
Kõrgus	9m
Parkimiskohtade arv	21

Kesk tee 26a

Krundi suurus	6510 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 50 % // T 50%
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	2600m ²
Korruselisus	3
Kõrgus	15m
Parkimiskohtade arv	42

8.3 ARHITEKTUURINÕUDED

- Planeeritav hoone peab sobima väljakujunenud Jüri tehnoparki;
- Hoonete asetus paralleelne või risti juurdepääsuteega.
- Hoone peab olema visuaalselt huvitav, moderne, lihtne ja liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt.
- Fassaadi lahenduses tuleb kasutada ja omavahel kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali. Materjalidest võib kasutada betooni, puitu, vineeri, krohvi, keraamilist plaati. Plekki tohib kasutada pigem aktsendi andmiseks kuni 20% ulatuses fassaadist. Teede poole ette näha suuremad klaaspinnad. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür;
- Ühe- või kahepoolse kaldega katus. Katusekaldeks 0-20°, parapetiga. Katusekatte toon valida tule (must, tumehall, tumepruun);
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-1m kõrgemal. Maksimaliselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.
- Kruntide piiridele on lubatud rajada 2m kõrgune piirdeaed. Metallpostidel metallraamis võrkpiire, mida võib kombineerida haljastusega. Mõlemal planeeritaval krundil kasutada sama lahendust. Piirde rajamisel arvestada kuivenduskraavi kaitsevööndiga.
- Abihoone ja piire peab sobima põhihoone arhitektuuriga.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
- Kuna detailplaneeringuga kavandatakse hooneid akustiliselt probleemsesse piirkonda, siis tuleb kasutusele võtta meetmed müra vähendamiseks bürooruumides. Hoonete konstruktsioonide projekteerimisel näha ette meetmed bürooruumides müra vähendamiseks, näiteks paigaldades rohkem müra summutavat mineraalvilla välisseintesse ning kolmekordsed klaaspakettaknad.

8.4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs autoga on planeeritavale alale tagatud olemasolevalt Kesk teelt ja sellega ristuvalt tupikteelt planeeritava ala lääne piiril. Kruntide juurdepääsulahendust pole planeeritud muuta. Parklad ja sõiduteed kaetakse asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase“. Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus. Suuremaid parklapindasid eraldatakse puudegruppidega.

8.5 HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE

Minimaalne haljastuse (murupind) protsent krundi pinnast on 20%. Kõrghaljastus planeeritaval alal puudub. Planeeringuga on ette nähtud kruntidele kõrghaljastuse istutamine arvestusega minimaalselt krundi iga 600m² kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m. Kesk tee 26 krundile tuleb istutada minimaalselt 6 puud ja Kesk tee 26a krundile minimaalselt 11 puud. Kõrghaljastus on planeeritud suuremate gruppidega. Kõrghaljastust rajatakse eelkõige Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärde, Kesk tee äärde ja elamumaa poolsele küljele eesmärgiga leevendada teelt ja tootmistegevusest tulenevat müra. Kõrghaljastus tuleb kombineerida madalhaljastusega. Madalhaljastust hekkide baasil kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks. Põhijoonisel on näidatud planeeritava kõrghaljastuse ligikaudne asukoht. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

Kogunev sadevesi juhitakse läbi õli-ja liivapüüduuri kinnistu kagupiiril kulgevasse kuivenduskraavi, et mitte liigselt koormata tänaval osaliselt välja ehitatud sadeveekanalisatsiooni. Samasse kuivenduskraavi juhitakse ka katustelt kogunev vihmavesi.

8.6 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 11.03.2008 määrusele nr 79 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri" ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse põhijoonisel tähis PK), Prügikonteinerid paigutatakse igale kinnistule soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel.

8.7 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistud valgustada ja heakorradada
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

8.8 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.“

Tuletõrjevesi saadakse transpordi maa-alal, juurdepääsu tee kõrval paiknevatest hüdrantidest, millest üks paikneb vahetult planeeritava ala ääres ja teine 15m kaugusel.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

8.9 VERTIKAALPLANEERIMINE

Detailplaneeringuga haaratud alal maapinna absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 44,28 kuni 42,20 m vahele. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Sademetevesi nii asfaltplatsidelt kui katustelt juhitakse kuivenduskraavidesse. Seejuures asfaltplatsidelt kogutav vihmavesi tuleb juhtida läbi õli-ja liiapüüduuri.

8.10 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS – 06.

8.10.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Vee-ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso 28.12.2012.a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 008.

AS Elveso on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 1m³/d, kummalegi kinnistule 0,5m³/d (20,0m³/d kuus). Planeeritavate kinnistute liitumispunktid ühisveevärgiga on väljaehitatud ja asuvad Kesk tee transpordi maa-alal, kinnistu piiri ääres. Liitumispunktid on kujutatud tehnovõrkude koondplaani AS-06. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

AS Elveso on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 1m³/d kummalgi kinnistult 0,5m³/d (20,0m³/d kuus). Detailplaneeringu ala ühenduspunktid ühiskanalisatsiooniga on väljaehitatud ja asuvad Kesk tee transpordi maa-alal, kinnistu piiri ääres.

Tuletõrje veevarustuseks on Kesk teel eelnevalt väljaehitatud tuletõrjeveevõtu hüdrandid, millest üks paikneb vahetult planeeritava ala ääres ja teine 15m kaugusel.

Kogunev sadevesi juhitakse läbi õli-ja liivapüüduuri kinnistu kagupiiril kulgevasse kuivenduskraavi, et mitte liigselt koormata tänaval osaliselt välja ehitatud sadeveekanalisatsiooni. Samasse kuivenduskraavi juhitakse ka katustelt kogunev vihmavesi.

8.10.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritavate kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Osaühingu Jaotusvõrk Tallinna-Harju regiooni poolt 12.12.2011.a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 197150. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 2x (3x80A).

Äri-ja tootmishoonete elektrienergiaga varustamine on planeeritud kinnistuga piirnevast Jaotusvõrk OÜ alajaamast „Jüri JA“ 0,4kV maakaabelliiniga kuni Kesk tee 26 ja 26a vahelise piirini. Kinnitutele on ette nähtud liitumiskilp tarbija elektriseadmete ühendamiseks.

Elektriliinidele ja kilbile on määratud servituudi ala, mis ulatub kaabli teljest 1m mõlemale poole, koridor laiusega 2m ning planeeritavale liitumiskilbile 1m laiuse kaitsevööndi ulatuses, võrguvaldaja kasuks.

8.10.3 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi poolt 26.02.2012 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 18683598. Kesk tee 26 ja 26a kinnistutele planeeritavatele äri-ja tootmishoonetele on planeeritud sidekanalitoruga sisseviigud alates Kesk tee ääres, Kesk tee 26 kinnistu piiril asuvast Elioni kaablikaevust nr JRI-127. Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast: töid võib teostada ainult Elioni volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.

8.10.4 GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne gaasivarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus. Gaasivarustus lahendatakse vastavalt Fortum Termest AS poolt 09.02.2012 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeritava hoonestuse gaasiga varustamiseks on planeeringu alaga piirneval Kesk tee lõigul väljaehitatud maagaasi tarnetorustik ning samuti Kesk tee 26 ja 26a kinnistute liitumispunktid. Liitumispunktides paiknevad maakraanid DN50.

Gaasipaigaldise projekteerimisel ei või ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele. Gaasipaigaldised rajatakse vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse“ ja teiste Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

Gaasivõrguga liitumiseks sõlmida Fortum Termest AS-ga liitumisleping.

8.10.5 SOOJAVARUSTUS

Planeeritavate hoonete soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada gaasikatlama ja või maasoojuskütet. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa.

8.11 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	1ha	
Kavandatud kruntide arv	2	
Äri- ja tootmismaa kruntide arv	2	
Krunditud maa bilanss		
Äri- ja tootmismaa (Ä ja T)	10 185m ²	100%
Ärimaa	5828 m ²	57%
Tootmismaa	4357 m ²	43%

8.12 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Enne käesoleva detailplaneeringuga planeeritud hoonetele ehituslubade väljastamist, tuleb arendajal (maaomanikul) välja ehitada sidekanalisatsioonitrass, elektrivarustuse maakaablitrass ja paigaldada liitumiskilbid. Detailplaneeringu elluviimine toimub ühes etapis.

Koostas:

Kristiina Kokk

Arhitekt

Optimal Projekt OÜ