



NAFTA

JÜRI ALEVIK ARUKÜLA TEE 5 JA 7 KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Tellija:
Landermark OÜ
Aadress:
HARJU maakond, RAE vald,
JÜRI alevik, ARUKÜLA tee 5 ja 7

Planeerija:
Madis Karu
Projektijuht:
Madis Karu

Vastutav spetsialist:
Madis Karu
Tellija esindaja:
Janno Kuusk

Töö nr.
LM0215
Stadium
DP
14.06.2016

Arhitektuuribüroo NAFTA OÜ

★ Tallinn, Aia 5a-1, 10111 ★ www.ab-nafta.ee ★ info@ab-nafta.ee ★ reg.nr: 10222546 ★ MTR:EP10222546-0001 ★



Sisukord

1. Menetlusedokumentid

2. Seletuskiri

1.	Detailplaneeringu alused ja lähtedokumentid.	3
2.	Teostatud uuringud.	3
3.	Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus.	3
4.	Praegune olukord.	3
4.1.	Piirangud	4
5.	Kontaktvöönd.	4
6.	Planeering ja ehitusõigus.	5
6.1.1.	Asula eripära arvestava asustuse planeerimine.	5
6.1.2.	Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud.	5
6.2.	Planeerimis põhimõtted, vastavus kõrgematele planeeringutele.	5
6.2.1.	Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad.	5
6.2.2.	Vastavus kõrgematele planeeringutele.	6
6.2.3.	Muud rajatised ja väikevormid.	6
6.3.	Ehitusõigus.	6
6.3.1.	Raietööd	7
7.	Liiklus ja parkimine.	7
8.	Heakorrasutus.	8
9.	Vertikaalplaneerimine.	9
10.	Planeeritava ala bilanss.	9
11.	Keskkonnakaitse nõuded.	9
12.	Nõuded kuritegevuse vältimiseks.	10
13.	Tuleohutusnõuded.	10
14.	Elektrivarustus.	10
15.	Sidevarustus.	10
16.	Veevarustus ja kanalisatsioon.	11
17.	Soojusvarustus.	11
18.	Planeeringu elluviimine.	11

3. Lisad

4. Kooskõlastused

5. Joonised

1.	Situatsiooniskeem	01	M 1:2000
2.	Tugiplaan	02	M 1:500
3.	Kontaktvööndi skeem	03	M 1:1100
4.	Põhijoonis	04	M 1:500
5.	Tehnovõrgud	05	M 1:500



1. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- 1) Landermark OÜ-ga sõlmitud töövõtuleping nr. 01_15_Aruküla tee 5_DP
- 2) Rae valla üldplaneering (21.05.2013.);
- 3) Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (20.09.2012.);
- 4) Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009.);
- 5) Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- 6) Rae Vallavalitsuse 15.02.2011. määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- 7) Rae Vallavalitsuse 15.02.2011. määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;

Detailplaneeringu koostamisel on juhitud Eesti Vabariigis planeerimist ning vara ja maaomandit reguleerivatest seadustest ja õigusaktidest.

2. Teostatud uuringud.

Planeeritava ala topo-geodeetilise alusplaani on mõõdistanud KIV Kolm Grupp OÜ, töö nr. T-352, mõõdistatud 16.11.2014.a.

3. Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute liitmine ning loodavale kinnistule hoonestusõiguse määramine, riigitee nr 11114 “Jüri-Vaida” kinnistust osade eraldamine olemasolevate parklate aluse maa kasutusse andmiseks.

Detailplaneeringu lahenduse põhjenduseks võib välja tuua hetkel sihtotstarbeliselt kasutamata kinnistu Aruküla tee 5 kasutuselevõtu soovi ja Jüri aleviku keskuse vahetus läheduses niinimetatud tagahooviliku mulje vähendamise püüde. Kinnistul Aruküla tee 5 olemasoleva hoonestuse puudumine, kinnistul Aruküla tee 7 hoonestuse moraalne vanus, kõrghaljastuse vähesus planeeritaval alal ja hea ligipääsetavus teevad planeeritavast alast sobiliku, et kinnistuid säästlikult arendada Jüri aleviku keskusele sobivalt.

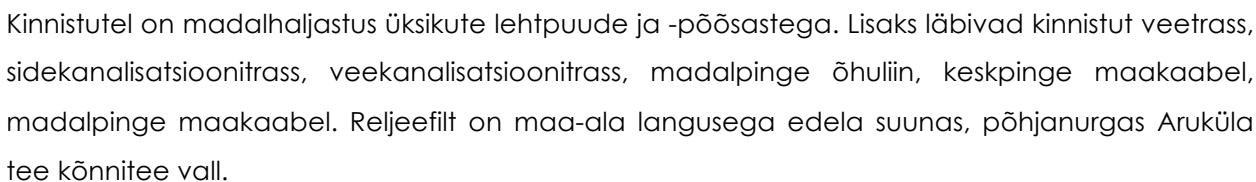
Kinnistule pakutav hoonestuslahendus annab omanikele võimalused planeeringus ette nähtud korrastatud linnakeskkonna rajamiseks.

4. Praegune olukord.

Planeeritav ala asub Jüri alevikus Aruküla tee 5 ja 7 kinnistutel, Aruküla teest lõunas, Tiigi tänavast kagus, Aaviku teest läänes.

Aruküla tee 5 kinnistu on praegu 2063 m² suur, kinnistu on hoonestamata. Aruküla tee 7 kinnistu on praegu 1947 m² suur, kinnistu on hoonestatud (kauplusehoone, 1 korrus; taarapunkt, 1 korrus). Juurdepääs planeeritavatele kinnistule on Tiigi tänavalt üle tee serval oleva haljasala, Aruküla ja Aaviku teelt olemasolevatelt juurdepääsuteedelt.





Kinnistut läbivate tehnovõrkude piirangud trassi teljest või äärmise toru/traadi teljest: veetrass 2+2 m, kanalisatsioonitrass 2+2 m, sidekanalisatsioonitrass 1+1 m, madalpinge õhuliin 2+2 m, keskpinge maakaabel 1+1 m. Kinnistut läbivate tehnovõrkude puhul tehakse planeeringus ettepanek nad tõsta kinnistu servadesse 4 m laiusele hoonestusalast välja jäävatele ribadele või hoone ümber planeeritavate parkimisplatside alla ning nähakse ette määrata nendele kaitsevööndi laiuses servituudid.

Kinnistute loodeserv on ~20 m laiuselt kinnismälestise nr 18785 "Asulakoht" alal, ülejäänud osa kinnistutest on kinnismälestise 50 m laiuse kaitsevööndi alal. Arheoloogiamälestisel ja selle kaitsevööndi alal tuleb ehitusega kaasnevatel kaevetöödel tagada arheoloogilise uuringu läbiviimine, uuringutega seotud kulud kannab tööde tellija. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid Muinsuskaitseameti vastava tegevusloaga ettevõtja. Arheoloogiliste uuringute mahu optimaalseks määratlemiseks on soovitatav viia uuringud läbi kahes järgus. Mälestistel ja nende kaitsevööndis tuleb planeeringud ning projektid kooskõlastada Muinsuskaitseametiga, ehitustööde teostajal on eelnevalt vajalik taotleda väikesemahuliste tööde luba.

Kontaktvööndi ulatus on Tiigi tänava lõik majadest Tiigi tn 5 - Tiigi tn 1 tänavast kagus ja Aruküla tee lõik Aruküla tee 1 - Aruküla tee 9 teest lõunas ja Aruküla tee 6 - Aruküla tee 10 teest põhjas.

algatatud detailplaneeringud: -

vastuvõetud detailplaneeringud: -

kehtestatud detailplaneeringud: Jüri Keskuse detailplaneeringu (DP0014, kehtestatud 16.04.1996. Rae Vallavolikogu otsusega nr 75);

Kontaktvööndi alal on tegemist valdavalt korterelamu kruntidega, mis jäävad suuruselt vahemikku 1800 - 3600 m², korterelamud paiknevad ehitusjoonel ~10 m Tiigi tänava asfalteeritud kaguservast, Aruküla tee põhjaservas jälgivad tänavajoont.

Kontaktvööndi alal on aleviku keskses kolm mitteelamut: politsei hoone, vallamaja, kauplus. Kontaktalal ja lähialal paikneb mitmeid ala tihendamist soosivaid teenuseid ja asutusi: kauplus planeeritava alal, vallavalitsus 150 m E, bussipeatus 150 m E.

Lähiala hoonestustava ja -näitajad on näidatud kontaktvööndi plaanil. Planeeritav hoone vastab lähiala hoonestustavale, korruselisus, korterelamu koormusindeks ja tihedus ei erine kontaktvööndi alal olevatest valminud hoonetest.





Kokkuvõttes võib öelda, et koostatav detailplaneering on oma lahenduselt sarnane kontaktvööndis oleva olukorraga, Aruküla tee ja Tiigi tänava tänavaruum ei muutu märgatavalt, tänavaruum korrastub ja väheneb tagahoovilikkus.

6. Planeering ja ehitusõigus.

6.1.1. Asula eripära arvestava asustuse planeerimine.

Uusasustus planeeritaval maaüksusel arvestab olemasoleva elu- ja looduskeskkonnaga. Uus hoonestus on ette nähtud projekteerida tagasihoidliku ja looduslähedase, ent asula keskusesse sobituna vormikeelega, mis tagab, et lähialadelt vaadelduna ei teki visuaalset reostust. Hoone ette nähtud kõrguseliselt sarnane ümberkaudse hoonestusega. Hoone projekteerimisel on nõutud kinnistu (reljeef, haljastus), lähinaabrite ja piirkonna ajaloolise miljööga sobivusega arvestamist. Planeeritav hoonestus ei erine lähiala hoonestustavast.

6.1.2. Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud.

Heitveed kanaliseeritakse ja olmevesi tuleb planeeritavasse hoonesse trassist. Puurkaevu rajamist ette ei nähta. Seega ei suurene ka koormus põhja- ega pinnaveele.

Olmepüügi kogutakse kinnistutele planeeritud hoones. Olmepüügi käitlemine ja äravedu lahendatakse vastavalt Rae valla jäätmekäitluseeskirjadele.

Kaubandustegevusest tuleneva müra vähendamiseks elamute läheduses vältida kaubaautode seismist töötava mootoriga. Põhijoonisel on näidatud laadimisala, kaupade laadimine toimub hoones kinnises mahus.

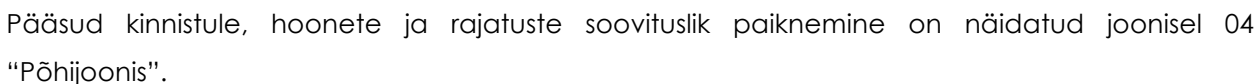
Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud väheks: raskeveokite transiitliiklus, mis peamiselt põhjustab müra, vibratsiooni ja õhusaastet, on Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteel ja Tallinna ringteel. Müra normtasemete tagamiseks näha vajadusel ette planeeritava hoone projektis leevendusmeetmed: piisava müraisolatsiooniga akende kasutamine teede ja tänavate poole avanevates fassaadides. Riigitee nr 11114 "Jüri-Vaida" omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal, kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

6.2. Planeerimispõhimõtted, vastavus kõrgematele planeeringutele.

6.2.1. Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad.

Säilivad olemasolevad pääsud kinnistutele. Uue hoonestusala paigutamisel on arvestatud Jüri aleviku keskuse linnalikumaks muutmise vajadustega, Tiigi tänava ja Aruküla tee tänavajoonega ning olemasoleva olukorraga. Hoonestusala jääb krundi kagupiirist 4.0 m, edelapiirist 6.9 m kaugusele (et Tiigi tn 1 kortermajaga oleks distants 12.0 m) loodes ja kirdes kuni tänavajooneni.





Detailplaneering ei sisalda kehtiva Jüri Keskuse detailplaneeringu (DP0014, kehtestatud 16.04.1996. otsusega nr 75) muutmise ettepanekut. Detailplaneering vastab kehtivale Rae valla üldplaneeringule ja kehtivale Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule.

Hooneprojekti koosseisus on soovituslik koostada krundile heakorrastusprojekt, mille järgi rajada uus haljastus ning väikevormid.

Kinnistu lubatud hoonealune pind on 1500 m², maksimaalne lubatud suletud maapealne brutopind 3000 m².

Hoone hoonealusest pinnast võib olla kuni 100% kahekorruseline.

Katusekalded on 0°...3°, hoone kõrgus max 9.0 m, mõõdetuna kinnistu madalaimast punktist (+47.47 ABS), maksimaalne absoluutkõrgus hoone parapeti peale +56.47. Hoone sokli kõrgus ja hoone esimese korruse põrandapinna absoluutkõrgus määrata arhitektuurse projektiga. Hoone kõrguse määramisel peab arvestama lähiala hoonetega, et tekiks ühtne arhitektuurne ansambel.

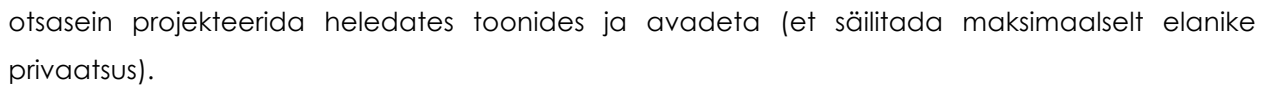
Planeeritud hoone esimesele korrusele on ette nähtud äripinnad: teenindus, kaubandus, kontorid. Planeeritud hoone teisele korrusele on planeeritud tehnilised ruumid.

Hoone projekteerimisel tuleb jälgida sobivust väljakujunenud miljöoga piirkonda. Välisilmelt peab olema hoone tagasihoidliku ja looduslähedase vormikeelega, historitsistlike ja järeleaimavate stiilide ja ehisdetailide kasutamine ei ole lubatud. Asukoha eripära arvestades soositakse projekteeritavate hoonete naabruskonnas levinud vormikeele kasutamist.

Hoone välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Materjalidest võib kasutada betooni, puitu ja klaasi. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Hoone esinduslikumad peafassaadid on Aaviku tee ja Tiigi tn / Aruküla tee poole. Välisviimistlus lahendada hooneprojekti koosseisus, eelistada kaasaegseid materjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone. Hoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks.

Katusekalde vahemik 0° - 3°, parapetiga. Katusekattena kasutada rullmaterjali, toon valida tumedat (must, tumehall, tumepruun). Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses ja palkhoonete püstitamise ei ole lubatud. Esinduslikumal fassaadil kasutada suuremad klaaspindu, fassaad peab olema liigendatud kas vormilt, materjalidelt või toonidelt. Tiigi tn 1 kortermaja poolne



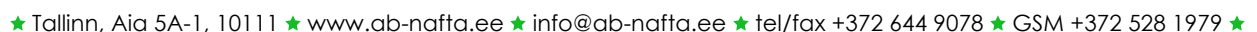


Kruntidele ulatuvad piirangud (kaitsevööndid) on kantud planeeritava ala plaanile ja ehitusõiguse tabelisse (vt 04 "Põhijoonis").

Krundil tuleb likvideerida ehitusele ette jäävad puud.

Planeeringualal ja tema vahetus läheduses on jalgteed ja kergliiklusteed välja ehitatud, tagatud on jalgratta- ja jalgteede seotus tõmbepunktidega (kauplus ja aleviku keskus ongi tõmbepunkt) ja liikumisvõimaluse jätkuvusega väljapoole planeeringuala.

1.0 parkimiskohta uue III või IV klassi kuuluva linna keskses oleva suure külastajate arvuga asutuse 80 m² brutopinna kohta: 3000 / 80 = 37.5 parkimiskohta. Planeeringus 66 kohta krundil ja





lähialal (> 37.5 normatiivset parkimiskohta), kokku 66 kohta planeeritava alal. Parkla lahendusel arvestada jalakäijate liikumistega olemasolevatelt ülekäiguradadelt planeeritavasse hoonesse, näha ette jalakäijate alade markeerimine sillutiskiviga.

Juurdepääsuna planeeringualale kavandatakse kasutada kahte olemasolevat ristumiskohta - ristumiskoht riigiteelt nr 11114 "Jüri-Vaida" kilomeetril 0.3 ja ristumiskoht kohalikult Aruküla teelt. Ristmiku ummistumise võimaluse vältimiseks Aruküla teelt olemasoleva juurdepääsu nihutamist ei pea käesoleva planeeringu koostaja otstarbekaks järgmistel põhjustel: juurdepääs on olemasolev, juurdepääsu nihutamine tooks kaasa endaga olemasoleva teeäärse elujõulise puudegrupi likvideerimise, juurdepääsu nihutamine viiks ta liialt lähedale Aruküla tee ja Tiigi tänava ristumisele.

Riigiteelt 11114 "Jüri-Vaida" olemasolev juurdepääs jääb üksnes Aaviku tee 1 hoonesise parkla juurdepääsuks. Täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt ei planeerita.

Planeeritakse uue juurdepääsu rajamist Tiigi tänavalt, mis võimaldab vähendada Aruküla tee ja riigitee nr 11114 "Jüri-Vaida" ristmiku vahetus läheduses oleva juurdepääsu koormust (eriti vasakule väljapöörete osas) ja võimaldab paremini veoautodega kaupluse teenindamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Teede ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Maanteeamet.

Aaviku tee 1 krundi lõunaosasse pääsuks nähakse ette servituudiala 4 m laiuselt ja ~39.4 m pikkuselt Aruküla tee 5/7 kinnistu kaguserva. Samuti nähakse ette Aruküla tee 5/7 kinnistu kaguserva avaliku kasutusega ala jalakäijate pääsuks läbi Aruküla tee 5/7 kinnistu.

Nähakse ette olemasoleva kõnnitee pikendamine Tiigi tn 1 hoone ees kuni kaupluse sissesõiduteeni.

8. Heakorrastus.

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud, et olemasolevaid puid peaks likvideerima minimaalselt. Krundi iga 300 m² kohta peab krundil olema vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m. Kinnistul pindalaga 4010 m² peab olema seega minimaalselt 14 puud. Planeeritava ala edela ja kaguserva, kinnistu piirile, nähakse ette vähemalt kaherealine hekk müratõkkeks ja visuaalseks barjääriks kaupluse ja kortermajade vahele.

Vastavalt DP lähteseisukohtade p 4.3 tuleb kinnistul 15% alast jätta haljasalaks, (4010 m² x 15% = 602 m²), DP-s on haljasaladeks määratud 678 m² (16.9%).

Ehitusega rikutud kohtades taastada muru. Sisepääsuteed ja parkimisplatsid sillutada.

Piirdeaedade rajamist ette ei nähta, et paremini sobituda kontaktvööndi alasse.

Jäätmed koguda sorteeritult konteineritesse, mis paigutada hoonesse, tehnilise sisepääsu lähedale, lisaks paigaldada hoone külastajate sisepääsude lähedale prügijurnid.





9. Vertikaalplaneerimine.

Vertikaalplaneerimisega juhtida sadeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt sadeveekanalisatsiooni. Planeeritava sadeveekanalisatsiooni eelvooluks on Aruküla tee 1a kinnistul paiknev tiik, sadeveekanalisatsioonitorustik rajada kuni tiigini, torustik paigutada Tiigi tänava loodeküljele, eelistatavalt haljasalale. Parklate sadeveed juhitakse läbi liiva- ja õlipüüduuri, mille asukoht on kavandatud kinnistu läänenurga lähedusse, kus teda on hõlbus teenindada. Vältida sadevete valgumist naaberkruntidele, krundi maapinda ei tohi tõsta kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Hoonete 0.00 ettepanek anda hooneprojekti koosseisus. Planeeritud kõrgusmärke vajadusel korrigeerida vastavalt geoloogilistele uuringutele ja teeprojektile. Planeeritava hoone ja kinnistu sillutatud alade arvutuslik sadevee kogus on kuni 27.1 L/sek.

10. Planeeritava ala bilanss.

1.	Planeeritav ala	0.50 ha
2.	Ärimaa 100%	4010 m ²
3.	Liiklusmaa 100%	475 m ²
4.	Suletud maapealne brutopind	3208 m ²
5.	Hoonete arv	1
6.	Parkimiskohti	71

11. Keskkonnakaitse nõuded.

Geoloogilised uuringud teha vastavalt planeeritud hoonete valitud asukohale.

Kinnistule kruntide planeerimisel ja neile hoonestusalade määramisel on lähtutud vajadusest võimalikult vähe kahjustada olemasolevat kõrghaljastust.

Ehitatavate elamute vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevarustus toimub Aruküla teel või Aaviku teel olevate tehnovõrkude kaudu.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriskiga alade kaardile („Harjumaa pinnase radooniriski kaart“ 2008) jääb detailplaneeringu ala kõrge radooniriskiga piirkonda (50-150 kBq/m³). Enne hoonete projekteerimist ja reaalselt ehitamist teostada detailsem radoonialane uuring ning arvestada radooniohu vähendamisega uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel.

Jäätmed koguda sorteeritult konteineritesse, mis paigutada hoonesse, tehnilise sissepääsu lähedale. Kruntide valdajad peavad järgima Rae valla jäätmehoolduseeskirja ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega.

Krundil taastada ehitusega rikutud kohtades muru. Sissepääsuteed ja parkimisplatsid sillutada. Vertikaalplaneerimisega juhtida sadeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt sadeveekanalisatsiooni, mujal immutada pinnasesse.

Tegemist on kaitsmata põhjaveega alaga. Põhjavee kaitseks nähakse ette kinnistu sillutatud platside kuivpuhastamine, parkla sadeveekaevud varustada õli- ja liivapüüduritega. Ehituse ajal ette nähtavad meetmed põhjavee kaitseks kirjeldada ehitusprojektis.





12. Nõuded kuritegevuse vältimiseks.

Projekteerimisel on lähtutud EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" nõuetest.

Hoonete välisvalgustuseks näha ette turvaautomaatikal töötavad välisvalgustid (prozhektorid). Hoonete projekteerimisel näha ette abinõud, mis vähendaksid kuritegevuse riski (näit. akende ja uste konstruktsioon ja lukustus).

13. Tuleohutusnõuded.

Detailplaneering on koostatud vastavuses Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrusega nr. 54. „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti Vabariigi ehitiste tuleohutuse standarditele EVS 812-1:2013, 812-2:2014, 812-3:2013, 812-4:2011, 812-5:2014, 812-6:2012, 812-7:2008, 871:2010.

Hoonete kaugus krundi piirist on vähemalt 4.0 m. Kaugused naaberhoonestusest on märgitud põhijoonisele. Tiigi tn 1 a alajaamale lähemale kui 8 m ehitamise korral näha ette meetmed tule leviku tõkestamiseks naaberhoonetele vastavalt EVS 812-7:2008 juhiste (tuletõkkeseinad EI60 piirkonnas, mis paikneb naaberhoonele lähemal kui 8.0 m).

Vähim lubatud tulepüsivusklass planeeritud hoonel on TP3. Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk $Q = 10 \text{ L/sek}$ 3.0 h jooksul saadakse olemasolevast tuletõrje veevõtukohast (tänavahüdrant, asukohad kontaktvööndi joonisel, kaugused planeeritavast hoonest ~73 m ja ~89 m), vastavalt EVS 812-6. Kui hoone planeeritava hoone kubatuur on suurem kui 10000 m³, siis näha ette hoonesse tuletõrjevesikud 2 tk, vooluhulgaga $2 \times 2.5 \text{ L/sek}$, veevarustuse projekteerimisel arvestada ka tuletõrjevee vooluhulkadega.

14. Elektrivarustus.

Planeeritava hoone alla jäävad keskpingeakaablid tõstetakse hoone kõrvale. Planeeritavast hoonest edelasse jääb 4 keskpingeakaablit, mis paigutatakse kinnistu edelapiirist 2.0 m kaugusele hülssidesse. Aruküla tee 7 kinnistul paikneva kauplusehoone liitumiskaabel ja õhuliin likvideeritakse, alajaamas olemasolevast liitumispunktist alates kuni kinnistu piirini paigaldatakse uus liitumiskaabel, kinnistu piirile rajatakse liitumiskilp, millest viib hooneni uus tarbijakaabel.

Ümbertõstetavate maakaablite ja liitumiskaablite kohta koostatakse eraldi projektid peale detailplaneeringu kehtestamist. Kinnistut läbivatele keskpingeakaablitele määratakse servituut 1+1 m kaablitrasside telgedest.

15. Sidevarustus.

Planeeritava hoone alla jääv sidekanalisatsioon likvideeritakse ja asendatakse uue sidekanalisatsiooniga, mis paigutatakse planeeritavast hoonest kagusse ja edelasse. Uus sidekanalisatsioon algab praeguse Aruküla tee 7 kinnistu läänenurga lähedalt sidekaevust ja jõuab Aruküla tee ja Tiigi tänava ristmiku lähedal haljasalal paikneva sidekaevuni, sidekanalisatsioonitrassi pöörangutele nähakse ette sidekaevud. Planeeritava hoone sidevarustuseks nähakse ette liitumiskanaliseerimine planeeritavast hoonest lõunasse jäävast sidekaevust.





Ümbertõstetava sidekanalisatsiooni kohta koostatakse eraldi projekt peale detailplaneeringu kehtestamist. Kinnistut läbivale sidekanalisatsioonile määratakse servituut 1+1 m sidekanalisatsioonitrassi teljest.

16. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Planeeritava hoone alla jäävad vee- ja kanalisatsioonitrassid likvideeritakse ja asendatakse uute, planeeritavast hoonest kirdesse jäävate trassidega.

Uus veetorustik rajatakse alates kinnistu põhjapiirist, planeeritavast hoonest kirdesse jääva kõnnitee alla ja uus torustik ühineb kinnistu kagupiiril olemasoleva torustikuga (tehnovõrkude joonisel tähistatud ümbertõstetava veetorustiku alguspunkt "ÜP V1" ja lõpp-punkt "ÜP V2"). Uue torustiku rajamisega seoses tõstetakse osaliselt ringi ka Aaviku tee 1 liitumistorustik ja maakraan (tehnovõrkude joonisel tähistatud "LP V2"). Planeeritava hoone veevarustuse liitumispunktiks nähakse ette hoone idanurga lähedusse maakraan (tehnovõrkude joonisel tähistatud "LP V1") ja liitumistorustik. Planeeritava hoone eeldatava keskmine ööpäevane veetarbimine on 3.0 m³/D.

Planeeritava hoone alla jääv kanalisatsioonitorustik likvideeritakse ja asendatakse isevoolse reoveekanaliseerimisvõrgustikuga alates hoonest põhja jääva parkla keskossa rajatavast kaevust kuni planeeritava hoone idanurgani, kust pöörab torustik edelasse ja liigub hoonega paralleelselt kuni hoone kagufassaadi keskele, kust liitub olemasoleva Aaviku tee 1 kinnistul paikneva reoveekanaliseerimisvõrgustikuga (tehnovõrkude joonisel tähistatud ümbertõstetava reoveekanaliseerimisvõrgustiku alguspunkt "ÜP K1" ja lõpp-punkt "ÜP K2"), samuti asendatakse kanalisatsioonitorustiku lõik, mis jääb planeeritavast hoonest loodesse (tehnovõrkude joonisel tähistatud lõik punktide "ÜP K0" ja "ÜP K1" vahel), et tagada süsteemi toimimine isevoolsena. Planeeritava hoone heitveed juhitakse hoonest kagusse jääva olemasoleva likvideeritava kanalisatsioonitorustiku asukohta rajatava kanalisatsioonitrassi kaudu Aaviku tee 1 kinnistul paiknevasse reoveekanaliseerimisvõrgustikku. Planeeritava hoone eeldatav keskmine ööpäevane heitveekogus on 3.0 m³/D.

Ümbertõstetavate vee- ja kanalisatsioonitrasside kohta koostatakse eraldi projektid peale planeeringu kehtestamist. Kinnistut läbivatele vee- ja kanalisatsioonitrassidele määratakse servituut 2+2 m trasside telgedest.

17. Soojusvarustus.

Lahendatakse planeeringu järgmistes etappides kaugkütte baasil. Liitumispunktist Aaviku tee 1 hoone hoovist kuni hooneni rajada nõuetekohaselt koostatud projekti järgi küttetorustik. Projekteerimise käigus arvutada olemasoleva torustiku läbilaskevõime ja vajadusel näha ette torustiku uuendamine alates Tiigi tänava majade harutorustikust.

18. Planeeringu elluviimine.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpooltoodud järjekorras, saavutamaks detailplaneeringus sätestatut:





- maakorralduslike tööde teostamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude (k.a. sademevee- ja kuivendussüsteem), rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
- kaitsehaljastuse rajamine Tiigi tn 1 poolsele piirile;
- moodustatud kruntidele hoonetele ehituslubade väljastamine.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning kõrvaldada nähtavust piiravad istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtlikud rajatised enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Maanteeamet.

Seletuskirja koostas: Madis Karu
Seletuskirja kontrollis: Madis Karu
Tellija esindajad: Janno Kuusk
Oleg Gross