

SELETUSKIRI.

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.

- Rae Vallavalitsuse korraldus 09.02.2016 nr 204.
- Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks. 17. detsember 2015.
- Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering 20.09.12.
- Rae valla ehitusmäärus.
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024.
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”.
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”.
- Katastriüksuste plaanid.

2. DETAILPLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.

Planeeritav ala asub Jüri aleviku idaküljel, ca 2 kilomeetri kaugusel Jüri keskusest ning on osa hästitoimivast tootmis- ja tööstusalast.

Alale pääseb Aruküla teelt tuleva juurdepääsutee (piirkonna sisetänav) kaudu kinnistute idaküljelt. Ühenduse Tallinna ringtee ning Tartu maantee tagab Assaku tee, ühenduse Jüri keskusega Aruküla tee.

Lähiümbrust iseloomustavad hästitoimivad suuremahulised tootmis- ja ärihoonete kompleksid koos laopindadega. Hoonestuse korruselisus on varieeruv ühest (laod, tootmine) kolme (büroopinnad) korruseni. Aruküla tee ääres asuvad veel hoonestamata ärimaa kinnistud. Tootmis- ja ärihoonete piirkonda ääristab lõuna poolt roheala massiiv, idast uued elamukrundid, läänest Kirikukopli park, katlamaja ja väikeelamute ala. Aruküla tee ja Assaku tee ristumise läheduses asub Jüri kirik. Lähimad mõlemal sõidusuunal olevad ühistranspordi peatused asuvad Aruküla teel ca 300 meetri kaugusel.

Kontaktvööndi analüüsiskeemile (joonis DP-3) on kantud hetkel kehtestatud ning menetluses olevad naaberalade detailplaneeringud.

Aruküla tee 79 – suurus 22150 m², sihtotstarve ärimaa.

Detailplaneeringuga käsitletavate kinnistute hoonestus on nõukogudeaegse tööstusmaastiku osa, millel puudub konkreetne arhitektuurne idee.

Kinnistul Aruküla tee 79 paiknevad ühekordsed hooned. Krundi põhjaküljel on mahult kõige suurem laohoone, Aruküla tee ääres kontorihoone, kinnistu põhja- ja idapiiril kolm väiksemat hoonemahtu (ladu, kontor, kõrvalhoone). Kinnistu edelanurgal paikneb alajaamahoone.

Hoonete vahele jäävad liikumisteed, manööverdusplatsid ning parklaalad on tüüpiliselt tootmis- ja tööstusaladele kaetud enamuses asfaltkattega.

Olemasolev haljastus asub krundi piirialadel. Kõrghaljastus paikneb peamiselt lõunapiiril ning Aruküla tee poolisel piiril kinnistu loodeküljel.

Territoorium on kinnine. Ala piirab võrkaed, pääs kinnistule toimub läbi väravatsooni kinnistu edelanurgal Aruküla teelt.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Aruküla tee 79 kinnistule uue sihtotstarbe määramine, krundile ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, heakorra ja haljastuse põhimõtete väljatöötamine planeeringualal, juurdepääsude, krundisise liikumisteede- platside ja parkimise lahendamine, olemasolevate tehnovõrkudega varustamise lahenduse korrigeerimine.

Üldplaneering.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga. Alale ette nähtud juhtotstarve on tootmismaa. Vastavalt Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule on planeeringualale ette nähtud restruktureeritava tootmise ja ladude arenguala juhtotstarve. Tootmise kavandamisel ning ümberkorraldamisel eelistada võimalikult väikeste keskkonnamõjudega tehnoloogiat.

3. OLEMASOLEV OLUKORD.

Asukoht.

Planeeritav ala asub Jüri aleviku idaküljel, ca 2 kilomeetri kaugusel Jüri keskusest ning on osa hästitoimivast tootmis- ja tööstusalast.

Maakasutus.

Planeeritaval alal on üks krunt:

Aruküla tee 79 kinnistu suurus on 22150 m², sihtotstarve ärimaa. Omanik: Osühing Lugosta Kinnisvara.

Hoonestus.

Kinnistul paikneb vastavalt EHR-le neli hoonet: Kaks 1-korruselist laohoonet, 1-korruseline administratiivhoone ja 2-korruseline lao- ja tootmishoone.

Naaberkinnistud.

Planeeritavast alast põhja suunas jäävad kinnistud Aruküla tee 77 (100% ärimaa) ja Aruküla tee 81 (100% ärimaa). Ida suunas asub kinnistu Aruküla tee 83 (20% ärimaa, 80% tootmismaa), lõuna suunas Aruküla tee 59 (100% tootmismaa). Planeeringualast läänes asub juurdepääsuteena toimiv Aruküla tee L1 (100% transpordimaa).

Teed ja juurdepääsud.

Detailplaneeringuala edelanurgas asub olemasolev ühendustee Aruküla tee L1 ja kinnistu vahel. Suurem osa kinnistu hoonetest vabast pinnast on kaetud asfalkattega.

Lähimad mõlemal sõidusuunal olevad ühistranspordi peatused asuvad Aruküla teel ca 300 meetri kaugusel.

Tehnovõrgud.

Planeeringuga vaadeldava kinnistu põhjaküljel paiknevad olemasolevad madalpinge õhuliiniga varustatud valgustimastid.

Krundi idaküljel paiknevad sademeveekanaliseerimise torustiku osad, mis suubuvad piiril asuvasse kraavi.

Krundi lääneküljel asuvad olemasolevad madal- ja keskpinge kaablid, sidekaablid, veetrass ning kanalisatsioon.

Haljastus.

Haljasalad murualadena paiknevad kinnistu piirialadel. Kõrghaljastus markeerib kinnistu lõunapiiri ja loodenurka.

Piirangud.

Aruküla tee L1 kaitsevöönd 10 meetrit.

Elektripaigaldise (madalpinge) kaitsevöönd 1+1 meetrit.

Elektripaigaldise (keskpinge) kaitsevöönd 1+1 meetrit.

Alajaama kaitsevöönd 2 meetrit hoone ümber.

Sidepaigaldise kaitsevöönd 2+2 meetrit.

4. DETAILPLANEERINGU ETTEPANEK.

Üldist.

Vastavalt Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule on planeeringualale ette nähtud restruktureeritava tootmise ja ladude arenguala juhtotstarve. Tootmise kavandamisel ning ümberkorraldamisel eelistada võimalikult väikeste keskkonnamõjudega tehnoloogiat.

Krundijaotus.

Krundijaotust ei toimu. Planeeringualal oleva kinnistu sihtotstarvet muudetakse. Uus sihtotstarvete osakaal on 50% ärimaa ja 50% tootmismaa.

Krundi ehitusõigus.

Äri- ja tootmismaa krunt

Hoonestusala kaugus krundi piiridest:	Põhja- ja idaküljel 6 m; lõunaküljel 5 m; lääneküljel 4 m.
Suurim ehitisealune pind:	8900 m ²
Hoonete arv krundil:	Olemasolevad hooned + 2 uut hoonet.
Korruselisus:	Valdavalt 1-2 korrust, büroomahu maksimaalne korruselisus on 4.
Kõrgus maapinnast:	18 m

Ehitiste arhitektuurinõuded.

Kavandatavad hooned peavad olema kaasaegse arhitektuurse lahenduse ja vormikeelega ning suhtestuma antud asukohaga.

Eraldi käsitlemist nõuab uue planeeritava ja samuti renoveeritava hoonestuse juures krundi lääneküljele jääva juurdepääsu tänava (Aruküla tee L1) poolne fassaad, mille lahendus peab olema kohane tänavaruumi visuaalse kvaliteedi tõstmiseks. Tähelepanu pöörata arhitektuurset lahendust täiendavale valgustuse lahendusele.

Hoonete $\pm 0.00 = 40.50 - 41.50$ – täpsem lahendus anda hoonete projektiga.

Katuse kalle $0 - 15^\circ$.

Materjalid seintel- metall, profileeritud plekk, betoon, puit, voodritellis, krohv, komposiitplaat, plastik, klaas; katustel- rullmaterjal, plekk, murukatus.

Hoonete eskiisid kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

Piirded.

Piirdeaedade kõrgus on maksimaalselt 2,0 meetrit. Materjalidena võib kasutada kandepostide puhul puitu või metalli, katteks terasvõrku. Piirdeaedade ning värvate ja- või tõkkepuude paigutus anda hoonete projektide asendiplaanilise lahendusega.

Piirdeaiad pole kohustuslikud.

Teed ja parkimine.

Juurdepääsud maa-alale on planeeritud Aruküla tee L1 kaudu. Pääsused kinnistu erinevatele tsoonidele on planeeritud maksimaalselt 3.

Planeeringulahendusega ei teki uut tänavaruumi. Koos uushoonestusega korrastub hoovisisene logistika ning parkimiskord. Haljastusest ja hoonetest vaba ala kaetakse vastavalt projekteeritavate hoonete konkreetsele asendiplaanilisele lahendusele vajalikus osas uue asfaltkattega (lähtetase: hea tase).

Parkimiskohad on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad". Vastavalt tabelile 9.1 – "Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiivid" korruselamute ala normile 1 koht 150 m^2 (suletud brutopind) on planeeritavate parkimiskohtade arv $11000/150 = 73$ parkimiskohta. Parkimisalade paikutus tuleneb konkreetse hoone logistikast ja paigutusest. Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud üks võimalik lahendus: Krundi keskes suurem parkla-ala ning Aruküla tee äärses tsoonis väiksemad parkimiskohtade alad.

Planeeringulahenduses antud juurdepääsude lõikumisel kohaliku jaotustänavaga on nähtavuskaugus sõltuv olemasolevast hoonestusest. Nähtavuskolmnurgad on minimaalselt 10×150 meetrit arvestades peatee maksimaalseks liikumiskiiruseks 50 km/h .

Aruküla tee L1 ääres asuv olemasolev kõnnitee lõikub uue kavandatava juurdepääsuga planeeritavale kinnistule. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb ülekäik uuest rajatavast juurdepääsust markeerida ning paigaldada hoiatavad liiklusmärgid.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Olemasolev haljastus on piiritleva iseloomuga. Haljasribad paiknevad kinnistu piirialadel.

Vastavalt Jüri aleviku üldplaneeringule on minimaalne haljastusprotsent planeeritaval krundil 20%. Haljastuse lahendus täpsustada hoonete projekteerimisel asendiplaanilise osaga.

Planeeringu lahendus konkretiseerib ning jätkab olemasolevat haljastuspõhimõtet. Haljastuse paigutuse määravad olemasolevate ning uute tehnovõrkude paiknemine ning krundil toimiv logistika. Istutavate puude minimaalne täiskasvamiskõrgus peab olema minimaalselt 10 meetrit. Puude arvu määrab üldplaneering. Iga kinnistu 600 m^2 kohta tuleb istutada üks puu. Minimaalne puude arv planeeritaval kinnistul on 37.

Enamus sademeveest juhitakse rekonstrueeritavasse ja uude sademeveetorustikku. Tulenevalt käesolevast detailplaneeringu lahendusest ja sellele esitatavatest nõuetest olemasolev kõvakattega hoovipind väheneb uute haljaspindade arvelt. Uus projekteeritav vertikaalplaneering peab tagama sademevee juhtimise ka uutele projekteeritavatele haljaspindadele.

Prügikonteiner paigutada värvate-sissesõitude lähedusse või hoone mahtudesse. Näha ette prügi liigiti kogumine vastavalt tegevusalale. Prügi äraveoks peab omanik sõlmima lepingu äravedu korraldava ettevõttega.

Haljastuse, platside ja prügikonteinerite paigutuse lahendused täpsustada ehitusprojektidega.

Vertikaalplaneerimine.

Märkimisväärset maapinna kõrgusmärkide muutmist ei planeerita. Olemasolev tasane reljeef säilib. Kõrguste planeerimisel on lähtutud ka naaberkinnistute välja kujunenud kõrgustest, et tagada maapinna kõrguste ühilduvus tervikuna.

Asfaltkattega alade kõrgusmärgid on idast läände 40.00–41.00.
Uushoonestuse ning võrkude projektidega anda täpsem vertikaalplaneerimise lahendus.
Kruntide vertikaalplaneerimisel välistada sademeveete valgumine naaberkruntidele.

Tuleohutusnõuded.

Planeering on koostatud vastavuses Majandus- ja taristuministri määruse nr 54 2015.a. nõuetele.
Detailplaneeringuga lubatav maksimaalne ehitatav brutopind on 11000 m². Hoonete kasutusviis: VI. Tuleohuklass 1.
Tuletõrjevesi 10 l/sek saadakse olemasolevast T-tüüpi hüdrandist, mis asub Aruküla teel vahetult planeeringualast läänes.
Hoonete tulepüsivusaste on TP1 – TP3. Tulepüsivusaste täpsustatakse iga hoone puhul eraldi edasise projekteerimistöö käigus.
Planeeritud uushoonestusega seotud hoonetusala on min. 4 meetri kaugusel kinnistu piirist (tänavapoolne piir).
Täpsemad tulekaitsenõuded tagatakse hoonete projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normidest. Väline tuletõrje veevarustus rajada vastavalt EVS 812:6-2012 „Tuletõrje veevarustus“ nõuetele.

Servituutide vajaduse määramine.

Detailplaneeringuga on määratud:

- Aruküla tee L1 kaitsevöönd 10 meetrit.
- Olemasoleva alajaama kaitsevöönd 2 meetrit hoone ümber.
- Olemasolevate sidekanalisatsiooni trassi servituudi vajadus koridori laiusga 4 meetrit võrguvaldaja kasuks.
- Olemasoleva keskpingeakaabli trassi servituudi vajadus koridori laiusga 2 meetrit võrguvaldaja kasuks.
- Planeeritava keskpingeakaabli trassi servituudi vajadus koridori laiusga 2 meetrit võrguvaldaja kasuks.
- Olemasolevate madalpingekaablite trassi servituudi vajadus koridori laiusga 2 meetrit võrguvaldaja kasuks.
- Planeeritava madalpingekaabli trassi servituudi vajadus koridori laiusga 2 meetrit võrguvaldaja kasuks.
- Planeeritava veetrassi servituudi vajadus teemaal koridori laiusga 4 meetrit võrguvaldaja kasuks.
- Planeeritava kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus teemaal koridori laiusga 4 meetrit võrguvaldaja kasuks.
- Planeeritava sademeveekanalisatsioonitrassi servituudi vajadus teemaal koridori laiusga 4 meetrit võrguvaldaja kasuks.
- Varem planeeritud kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus teemaal koridori laiusga 4 meetrit võrguvaldaja kasuks.
- Varem planeeritud sademeveekanalisatsioonitrassi servituudi vajadus teemaal koridori laiusga 4 meetrit võrguvaldaja kasuks.

Tehnovõrkude lahendus:

Üldist.

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnoõrgule kaitsemeetmeid. Olemasolevatest tehnoõrkudest tulenevad seadusjärgsed kitsendused tulenevad vastavatest kaitsevööndite ulatust määravatest määrustest. EVS 843:2003 nõuete alusel võib planeerida tehnoõrkude omavahelist paiknemist ning paiknemist haljastuse ja hoonete suhtes.

Tehnilised tingimused veevarustuse, kanalisatsiooni ja sademeveele AS ELVESO nr. VK-TT 047 04.05.2016. Lisamaterjalina on tehnoõrkude lahenduse kavandamisel kasutatud Infragate Eesti AS tööd nr RAE8/355-14 "Aruküla tee sademeveetorustiku seisukorra ekspertiinang", 2014a.

Veevarustus.

Planeeritava ala, $Q_d=1,6\text{ m}^3/\text{d}$, $Q_s=0,5\text{ l/s}$, olmeveevarustus on planeeritud lahendada Aruküla teel oleva veetorustiku baasil, kus asub ka planeeritava ala liitumispunkt. Olemasolev harutorustik (D150 malm), koos krundil paikneva hüdrandiga, on planeeritud likvideerida alates hargnemisest tänavatorustikust.

Veevarustuse toititoru on planeeritud rajada PE plasttorust, surveklassiga PN16. Toititoru läbimõõdud täpsustatakse projekteerimise käigus (k.a. sisemise tulekustustusvee vajadus ja vooluhulk). Planeeritav veesisend krundile varustatakse maakraaniga 1,0 kuni 0,5 m kaugusel kinnistu piirist tee poole. Olemasolev veesisend krundile on planeeritud likvideerida alates hargnemisest tänavatorustikust. Plastist veetorud paigaldatakse tihendatud killustikalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Kinnistute veevarustuse ehitusprojektide koostamisel lähtutakse selleks otstarbeks taotletavatest tehnilistest tingimustest.

Välistulekustutusvesi planeeritavale (VI kasutusviis, I tuleohuklass, tuetõkkeseptsiooni pindala kuni 12000m²) ehitistele 10 l/s (EVS 812-6:2012 tabel 2) on tagatud kinnistu kõrval Aruküla teel paiknevatest tuletõrjeveehüdrantidest.

Kanalisatsioon.

Planeeritava ala kanalisatsioonisüsteemi eelvool on lahkuvoolne. Heitvee eelvooluks on Aruküla teel asuv iseoolne olmekanalisatsiooni toru D200.

Olemasolev olmekanalisatsiooni toru (ol.oleva kontorihoone kanalisatsioon) suubumisega naaberkinnistule on planeeritud likvideerida ning planeeritavad hooned kanaliseeritakse Aruküla teel paiknevasse olmekanalisatsiooni.

Planeeritava ala arvutuslik olmereovee kogus $Q_d=1,6\text{m}^3/\text{d}$.

Krundile on planeeritud vee-ja kanalisatsiooni liitumispunkt 0,5 kuni 1m kaugusele väljaspoole kinnistu piiri, avalikult kasutatavale maa-alale.

Juhul, kui planeeringualale kavandatakse suure reostuskoormusega ettevõtlust, tuleb enne reovee juhtimist ühiskanalisatsiooni rakendada reovee lokaalset eelpuhastust.

Kinnistute kanalisatsiooni ehitusprojektide koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused.

Sademeveekanalisatsioon.

Planeeringu koostamisele eelnevalt on teostatud Aruküla teel asuva sademeveetorustiku seisukorra eksperthinnang Infragate Eesti AS poolt (töö nr RAE8/355-14, Tallinn, november 2014). Eksperthinnang on osa Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ pooltostatud Aruküla tee 57 ja 69 kinnistute ja lähiala detailplaneeringust, töö nr T1311, kehtestatud 2016 a.

Tulenevalt hinnangus käsitletule toimib planeeringualal sademevee äravool rahuldavalt. Suuremaid üleujutusi ei esine.

Eksperthinnang annab järgmised ettepanekud sademevee ärajuhtimise parandamiseks ja uputuse ohu elimineerimiseks:

Planeeringualast välja jääv eelvooluks olev kraav ning ka biotiigid tuleb puhastada. Likvideerida tuleb takistused väljavoolutorudes. Perspektiivselt on tarvis rekonstrueerida torustik kraavi ja biotiikide vahel.

Olemasolev sademevee torustik puhastada alates ümbertõstetava D500 toru K2 (varemplaneeritud sademeveekanalisatsioon tänavamaal) lõpust kuni eelvooluks oleva kraavini.

Planeeringualal tervikuna väheneb sademevee ärajuhtimist vajava pinna suurus. Praegune suures osas kõvakattega (asfalt) hoonetevaheline ruum asendub märkimisväärses osas haljaspinnaga. Vastavalt üldplaneeringule ja ka käesolevale detailplaneeringu lahendusele on planeeringuala minimaalne haljastusprotsent 20. Uue ehitustegevuse ja projekteerimisega peab kaasnema ka muudetud vertikaalplaneering, mis tagab osaliselt sademevee juhtimise haljaspindadele ja imutamise pinnasesse. Ka see lahendus parandab sademevee ärajuhtimise olukorda.

Teemaale varemplaneeritud uus torustik K2 on läbimõõduga D500, servituut 2+2 m. Restkaevude asukohad määratakse vertikaalplaneeringuga tööprojekti mahus. Sadevete reostustaseme ennetavaks vähendamiseks teostatakse asfaltpindade kuivpuhastust.

Sademevesi kogutakse planeeritavalt alalt eraldi ja juhitakse varem planeeritud sademevee kanalisatsiooni Aruküla teel (vt Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ pooltostatud Aruküla tee 57 ja 69 kinnistute ja lähiala detailplaneering, töö nr T1311, kehtestatud 2016 a) ning osaliselt immutatakse omal kinnistul. Olemasolev sademevee väljundtorustik kraavi likvideeritakse. Vajadusel kasutatakse sademevee väljunditel ühtlustus- ja/või immutusmahuteid. Immutusmahutitega lahenduse korral kanaliseeritakse vaid ülevool.

Planeeritud trass SN8 sadevee kanalisatsiooni torudest, tehnilised parameetrid täpsustatakse tööprojekti. Sadevee kanalisatsiooni kaevud paigaldatakse plastist ja kaetakse asfaltkattega pindade all n.n. „ujuvat“ tüüpi malmloukidega.

Sademevee vooluhulk planeeritavatelt ehitusaladelt 72 l/s (s.h. kraavi juhitav osa 66,5 l/s) ja parkimisaladelt 62 l/s. Restkaevudest kogutav sademevesi juhitakse krundilt ära läbi puhastite (õli- ja liivapüüdur).

Krundile on planeeritud uus sademevee kanalisatsiooni liitumispunkt 0,5 kuni 1m kaugusele väljaspoole kinnistu piiri, avalikult kasutatavale maa-alale. Olemasolev sademevee äravool krundilt on planeeritud likvideerida.

Sademevee ärajuhtimise lahendus on antud ka joonisega “Tehnovõrkude koondplaan” DP- 5. Selle järgi on võimalik juhtida katustelt tulev sademevesi võimalikule planeeritavale immutusalale (kassettimmutus) parklaala all. Parklaala sademevesi juhitakse Aruküla teel varemplaneeritud trassi. Parklaalalt sademevee enne trassi juhtimist näha ette normidele vastavad kohtpuhastid (õlipüüdurid) krundi alal. Planeeringu lahenduses on neile asukoht ette nähtud krundi edelaosas enne liitumispunkti.

Elektrivarustus.

Planeeritava hoone elektrivarustus on lahendatud olemasoleva Elveso elektrivõrgu baasil ja nähtud ette kaablitrass 1(4x120) olemasolevast jaotuskilbist JK-1 planeeritavasse jaotuskilpi JK-3, millest on edasi planeeritud kaablitrass 1(4x120) olemasolevasse laohoonesse kuhu planeerida uus peajaotuskilp PJK-3 (kilbi

asukoht täpsustatakse tööjoonistes).

Täiendavalt on lisatud kaablitrass 2(4x95) Betooni alajaamast tulevate kaablite 2(4x95) pikendusena jätkumuhvide abil kilpi PJK-2 (kilbi asukoht täpsustatakse tööjoonistes).

Olemasolevatele m/p kaablitele (4 tk.) on ette nähtud planeeritavate hoonete ulatuses paigaldada poolitatavad PP torud 2xD160mm.

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustel nr. 242401 kinnistut läbiv Elektrilevi 10kV kaabel 14802 on ette nähtud jätkumuhvi ja uue maakaabli abil välja viia planeeritavate hoonete alt uuele trassile, olemasoleva kaabli nr.17710 kõrvale (ca 140m ulatuses). Projekti järgmises staadiumis Tellijal esitada Elektrilevi OÜ-le teenusetellimuse taotlus "Võrgu ümberehitamine kliendi soovil" kaabli teisaldamiseks.

Elektrivarustuse plaanid ja skeemid täpsustatakse projekteerimise järgmistes staadiumites kui on selgunud hoonete täpsed funktsioonid ja tarbimised.

Elektrilevi ja Elveso kaablitele on ette nähtud seada servituudid.

Sidevarustus.

Sidevarustus on lahendatud olemasoleva sidevõrgu baasil olemasolevast laohoonest 1-avalise sidekanalisatsiooni planeerimisega planeeritavasse hoonesse ja olemasolevasse kontorihoonesse. Kaabeldus lahendatakse projekteerimise järgmistes staadiumites.

Küte.

Planeeritava ala hoonete soojaga varustamine toimub soojuspumpade või taastuvenergia baasil. Täpne lahendus antakse hoonete projekteerimisel.

Hoovi ja platside valgustus.

Lahendatakse hoonete projektiga ja sõltub kinnistu funktsionaalsest tsoneeringust.

Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.

Projekteeritavad hooned peavad vastama ehitusloa taotlemise hetkel kehtivatele energiatõhususe miinimumnõuetele.

5. KESKKONNATINGIMUSED.

Mõju ümbritsevale keskkonnale.

Olemasoleval ladude- ja tootmisterritooriumil laiendatakse ehitusõigust. Ulatuslikku tööstuspiirkonna uusarendust ei planeerita.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariiolekordade esinemiseks ei erine tavapärasest. Ehitusprotsessis õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt.

Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti. Vajadusel tuleb sulgeda veeühendus avariilisel trassil olevatesse hoonetesse.

Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Planeeritud tule tõrje veevärgi nõuetekohane olemasolu ja päästekomando suhteline lähedus tagab võimaliku tulekahju kiire likvideerimise.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile asub planeeritav ala normaalse radoonisisaldusega pinnasega (30-50 kBq/m³) ala ja kõrge radoonisisaldusega pinnasega (50-150 kBq/m³) ala piiril. Edasise projekteerimise ja ehitustööde käigus on soovitatav teostada pinnase radooniuuring. Kui selgub, et radoonisisaldus pinnases on kõrge, tuleb ehitustöödel tuleb pöörata erilist tähelepanu radoonitõkke paigaldamise kvaliteedile.

Kuna planeeringuala jääb vastavalt kehtivale üldplaneeringule perspektiivse elamumaa lähedusse, tuleb rakendada meetmeid müra vähendamiseks. Ladude puhul on soovitatav teostada ladustamist võimalusel suuremas osas päeval ajal ning siseruumides. Krundi piire ületav müra ei tohi ületada müra normtaset. Mürarikkad tegevused tuleb viia siseruumidesse

Planeeringu elluviimise tegevuskava.

Peale kehtestamist on detailplaneering aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavuses Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Elluviimise tegevuskava:

- Detailplaneeringuga määratud servituutide seadmine;
- Taristule tehniliste tingimuste väljastamine ning nende projekteerimise alustamine koos vajalike

lisauuringute teostamisega;

- Taristule ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
- Taristu väljaehitamine ning kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt hoonete ehitamiseks;
- Kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt hoonete kasutamiseks.

Planeeringu elluviimise etapis on seotud otseselt krundil toimuva äritegevuse strateegiaga ning otsustatakse edasise tegevuse käigus.

6. KOOSKÕLASTUSTE TABEL.

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	Rae Vallavalitsuse keskkonna järelevalvespetsialist	05.12.16	Kooskõlastatud /Kadri Raus/	Kaust nr 1, kooskõlastuste leht 2	
2	Rae Vallavalitsuse teehoiuspetsialist	24.11.16	Kooskõlastatud /Ain Puna/	Kaust nr 1, kooskõlastuste leht 2	
3	Kinnistu omanik: Aruküla tee 79	07.11.16	Kooskõlastatud /Margus Puis/	Kaust nr 1, kooskõlastuste leht / digitaalkirjade kinnitusleht	
4	Päästeameti Põhja Päästekeskus Inseneritehniline büroo	27.09.2016 K-MS/68-digi	Kooskõlastatud /Martin Seetur/	Kaust nr 1, kooskõlastuste leht / digitaalkirjade kinnitusleht	
5	AS Elveso	27.07.2016	Kooskõlastatud /Koit Roasto/	Kaust nr 1, kooskõlastuste leht / digitaalkirjade kinnitusleht	
6	AS Elveso Elektrivõrgud	20.10.2016	Kooskõlastatud /Koit Roasto/	Kaust nr 1, kooskõlastuste leht 1	
7	AS Elveso Ühisveevärk ja kanalisatsioon	21.10.2016 VK-KK 366/VK	Kooskõlastatud /Toomas Teesalu/ Tingimusel: 1) Restkaevudega kogutavale sademeveele planeerida enne väljavoolu õli- ja liivapüüdurid. 2) Sademevee eelvoolud (kraavid, torustikud) puhastada kuni toimivate kraavideni. 3) Vajadusel kasutada sademevee koguste ühtlustamiseks ühtlustusmahuteid.	Kaust nr 1, kooskõlastuste leht 1	Tingimus täidetakse hoonete projekteerimisel ja ehitustööde käigus.
8.	Elektrilevi OÜ	14.07.2016	Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. /Priit Mägi/	Kaust nr 1, kooskõlastuste leht	Tingimus täidetakse hoonete projekteerimisel.
9.	Telia Eesti AS	21.06.2016	Kooskõlastatud /Arvo Sepp/	Kaust nr 1, kooskõlastuste leht / digitaalkirjade kinnitusleht	