

PROJEKTI KOOSSEIS

TEKSTILINE OSA

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

- 1.1.Planeeringu koostamise eesmärk
- 1.2.Planeeringu koostamise alus
- 1.3.Vajalikud geodeetilised ja geoloogilised eeltööd

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

- 2.1.Asend
- 2.2.Geoloogiline üldiseloomustus
- 2.3.Andmed maa kuuluvuse kohta
- 2.4.Hooned ja rajatised
- 2.5.Tehnovõrgud
- 2.6.Teed ja tänavad
- 2.7.Haljastus
- 2.8.Muinsuskaitse
- 2.9.Kehtivad piirangud

3. PLANEERINGU ETTEPANEK

- 3.1.Üldist
- 3.2.Kruntide moodustamise ettepanek
- 3.3.Hoonestuse ettepanek
- 3.4.Hekord ja haljastus
- 3.5.Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus
- 3.6.Tulekaitse

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

- 4.1.Teed ja tänavad
- 4.2.Parkimiskorraldus

5. SOOJUSVARUSTUS

6. VEEVARUSTUS

7. KANALISATSIOON

- 7.1 Sadevete kanalisatsioon, drenaaž

8. GAASIVARUSTUS

9. ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS

LISAD:

1. Korraldus detailplaneeringu algatamise kohta
2. Lähteülesanded koos lisadega
3. Dokumendid maa kuuluvuse kohta
4. Tehnilised tingimused
5. Kooskõlastused

GRAAFILINE OSA

- | | | |
|---------------------------------|--------|----------------|
| 1. Situatsiooniskeem | leht 1 | Mõõtkavata |
| 2. Lähteplaan | leht 2 | M1:2000 |
| 3. Detailplaneeringu põhijoonis | leht 3 | M1:1000 |
| 4. Teed | leht 4 | M1:1000;1:2000 |
| 5. Tehnovarustuse koondplaan | leht 5 | M1:1000 |

PROJEKTI KOOSTAJAD:

Projektijuht –	arh. Aleksander Skolimowski
Arhitektuurne osa –	arh.Tiina Skolimowski
Liikluskorraldus –	ins. Tiiu Ustaal, TÜ “Alis”
<u>Tehnovarustus</u>	<u>AS “Eesti Projekt”</u>
Veevarustus,kanalisatsioon -	ins. Kalju Saard
Soojavarustus-	ins. Mati Noor
Elektri- ja sidevarustus –	ins. Kaarel Roopalu
Gaasivarustus-	ins. Arno Laidsalu

S E L E T U S K I R I

1. ÜLDOSA

1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on seni hoonestamata maa-ala olulise liiklussõlme ääres muuta atratiivseks äri- ja teeninduspindadega Jüri aleviku keskuseks ning efektiivselt toimivaks büroo-, väiketootmis- ja ladudega keskkonnasõbralikuks tootmispiirkonnaks (tehnopargiks).

Kavandada uus sisemine liiklusskeem, mis võimaldaks ohutut liiklemist raskeveokitele, sõiduautodele, aga ka kergliiklusele (jalakäijatele ning jalgratturitele). Vältida raskeveokite liikluse kasvu olemasolevas aleviku keskuses. Lisaks lähtetingimustes esitatud ülesandele, tuleb teha ka põhimõtteline ettepanek Tallinna ringtee ja Jüri liiklussõlme rekonstrueerimiseks ja leida optimaalne lahendus ühendamaks planeeritava ala liiklus uue liiklussõlmega.

1.2. Planeeringu koostamise alus

1. Rae Vallavolikogu korraldus nr. 1620, 04.12..2001 detailplaneeringu algatamise kohta vastavalt algataja AS Kodu Grupp taotlusele.
2. Lähtetingimused kinnitatud Rae Vallavalitsuse korraldusega 04.12.2001
3. Rae valla üldplaneering 1992 a.
4. Jüri aleviku üldplaneeringu korrektuur 1992 a.
5. Jüri keskuse detailplaneering (1996, Kalle Rõõmus arhitektuuribüroo)
6. Jüri keskuse ja tehnopargi planeeringu eskiis (2001, OÜ ASE Projekteerimisbüroo)

1.3. Vajalikud geodeetilised ja geoloogilised eeltööd

Maa-alale on koostatud geodeetiline mõõdistus (Töö nr. T-189-2002, O/Ü Geolander)

Maa-alale on koostatud geoloogilised uuringud (Töö nr. 572, 2002 , AS ViaCon Eesti)

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

2.1. Asend

Planeeritav ala (suurusega ca 54 ha) asub kirde-edela suunal, Harjumaal Rae vallas Aaviku küla ja Jüri aleviku maadel. Ala on piiratud Tallinn-Tartu maantee, Tallinna ringtee ja Aruküla teega, Aaviku tee ja planeeritava ala vahele jääva elamukvartaliga ning põllumaaga Tartu suunal.

Juurdepääs planeeritavale alale on hetkel Aaviku ja Aruküla teelt.

2.2. Geoloogiline üldiseloostus

Uuritud ala asub moreentasandikul, kus maapinna absoluutsed kõrgused on 42.40-46.10 m. Geoloogilise läbilõike moodustab 2,1...3,6 paksuselt saviliivmoreen. Moreeni all lamab hall, keskkõva lubjakivi. Territooriumi lõunapoolsel osal katab moreeni 0,3 kuni 2,1 m paksuselt turvas. Turba ligikaudne leviku ulatus on geoloogilisel plaanil eraldi välja toodud (vt. Töö nr. 572, 2002. AS Viacon Eesti).

Pinnasevee tase välitööde ajal (jaanuar, 2002 a.) oli 0,2-1,7 m maapinnast. Uuritav ala kannatab liigniiskuse all, mistõttu on sinna rajatud дренаaz.

Konkreetsete hoonete projekteerimiseks on vajalikud täiendavad uurimistööd. Erilist tähelepanu tuleb pöörata turba alale.

2.3. Andmed maa kuuluvuse kohta

Katastritunnusega 65301:003:0510 ja 30, 02 ha suurust maatulundusmaad kasutab AS Kodu Grupp hoonestusõiguse alusel.

Munitsipaalomandis on alljärgnevad Jüri aleviku kinnistud: Valla I kinnistu katastritunnusega 65301:003:0510 sotsiaalmaa, Tiigi tn.1 kinnistu 65301:003:2630 sotsiaalmaa, Tiigi tn.3 kinnistu 65301:003:2640 sotsiaalmaa, Tiigi tn.5 kinnistu 65301:003:2650 sotsiaalmaa. Katastritunnusega 65301:003:0111 krundil paikneva alajaama omanik on Eesti Energia AS.

Planeeritavale alale jääb kolm Jüri aleviku territooriumil paiknevat eraomandis olevat kinnistut: Aruküla tee 1 kinnistu katastritunnusega 65301:003:1880 elumumaa, Veskihoone-Tiigirehi I kinnistu katastritunnusega 65301:003:0380 ärimaa, Veskihoone-Tiigirehi II kinnistu katastritunnusega 65301:003:0410 ärimaa. Planeeritava ala piiridesse kuulub ka erastatud (kinnistamata krundiga) kaupluse hoone, omanik OÜ Sompss.

2.4. Hooned ja rajatised

Planeeritav ala on valdavalt hoonestamata. Aleviku peaplatsi äärde jääb olemasolev kaupluse 1-korruseline hoone. Aruküla tee 1 kinnistul paikneb elamahoone, mille ruumid on osaliselt kasutusel müügipindadena. Veskihoone-Tiigirehi II kinnistul paikneb tühjalt seisev vana tootmishoone. Maa-alale jäävad veel mõningad lagunenud kõrvalhooned ja enesealgatuslik majapidamine. Tehnorajatistest jäävad vaadeldavale alale alajaam ja kahe-astmelise puurkaev-pumbamaja hoone.

2.5. Tehnovõrgud

Planeeritavat ala läbivad olemasolevad tehnovõrgud. Olulisemad nendest on piki Tallinn-Tartu maanteed kulgevad sideliinid. Kaks paari sideliine kulgevad risti üle planeeritavat ala maantee äärest olemasoleva eramute grupini. Planeeritava ala kirde suunalt läbib maa-ala 10kV kõrgepinge õhuliin.

Olemasolevad kuivenduskraavid ääristavad AS Kodu Grupi kinnistu piiri ja selle kõrvale jääva kohaliku juurdepääsu teed. Olemasolev pinnasevesi on juhitud kahes kohas truupide abil Tallinn-Tartu maantee alt läbi teisele poole maanteed, kust nad juhatakse looduslikesse veekogudesse.

2.6. Teed ja tänavad

Planeeritav ala paikneb kahe riigimaantee kategooriasse kuuluva maantee vahel: põhimaantee (T-2) Tallinn-Tartu ning Jüri liiklussõlmest algava tugimaantee (T-11) Tallinna ringtee vahel. Hetkel saab planeeritavale alale juurde Aruküla teelt, Tiigi tänavalt ja Aaviku tänavalt. Planeeritava ala ida-piiril kulgeb ajutine juurdepääsu tee olevatele tehnorajatistele.

2.7. Haljastus

Planeeritaval alal märkimisväärne kõrghaljastus puudub. Täiesti ilma kõrghaljastuseta on ala edela poolne osa, mis on valdavalt drenitud endine maatulundusmaa. Puid ja põõsaid on ümber olemasoleva elamu, tiigi ja Aruküla tee ja Tiigi tänava vahel.

2.8. Muinsuskaitse

Planeeritavale alale, Jüri liiklussõlme ja Aruküla tee äärde, jäävad arheoloogiliselt huvipakkuvad objektid – endine võimalik asulakoht ja kultusekivi. Objekt, registri numbriga 18785, on asulakoht Lehmja külas ja paikneb planeeritaval alal kolme lahus tükina. Sellel asulakohal on 1980.-ndate lõpus toimunud ka arheoloogilised uuringud, kuid ainult teatud lõikudel, mis tuli läbi uurida seoses Tallinn-Tartu maantee uuendamisega. Objektile endal puudub kaitsevöönd, aga tuleb silmas pidada, et väga tiheda mälestiste esinemise tõttu on vajalikud arheoloogilised eeluuringud või järelvalve mullatööde korral.

Aruküla tee äärde jäävale kultusekivile (registri numbriga 18743) on ette nähtud kaitsevöönd raadiusega 5 meetrit, mille piires on keelatud ehitus ja mullatööd.

2.9. Kehtivad piirangud

Lisaks muinsuskaitse objektidele on planeeritaval alal rida kehtivaid piiranguid, mis tulenevad ümbritsevatest maanteedest. Tallinn-Tartu maanteele (T-2) ja Tallinna ringteele (T-11) on märgitud neli erinevat vööndit: nähtavuspiir, maanteeäärne kaitsevöönd, tehnoloogiline vöönd, sanitaarkaitse vöönd (vt. joonised 2,3,4). Nimetatud piirangud vastavad nõuetele, mis tulenevad normdokumendist: “Tee projekteerimise normid ja nõuded” (RTL 2000, 23, 303, p.1.8.1. (15); Tabel 1.25 ja 1.26). Rekonstrueeritaval puurkaev-pumbamajal on kehtiv kaitsevöönd 50 m. Lähteülesandest tuleneb piirang liikluskorralduse lahendamisel, kus tehnoporti väljaehitamisel tuleb arvestada, et Aaviku tänaval ei tohi raskeveokite võrra liikluskoormus oluliselt suurened.

3. PLANEERINGU ETTEPANEK

3.1.Üldist

Planeerimislahenduse kavandamisel on lähtutud Jüri asula jaoks loogilistest arengusuundadest ja väiketootmise funktsionaalsetest nõuetest. Erinevate sihtotstarvetega krundid on kavandatud lähtudes atraktiivsusest, külastatavusest ja juurdepääsuteede vajalikkusest.

3.2. Kruntide moodustamise ettepanek

Vastavalt lähteülesandele ja valla ning kinnisvara arendajate soovidele, on planeeritavale alale kavandatud valdavalt äri- ja tootmise sihtotstarbega krundid. Lisaks olemasolevatele elamutele on ette nähtud ka lisa elamukrunte pere-, rida ja korterelamutele. Vastavalt vajadusele on määratud krundid tehnorajatistele: alajaamadele, gaasikatlamaajadele, rekonstrueeritavale puurkaev-pumbamajale. Varem kavandatud sotsiaalobjektide paigutamine Tallinn-Tartu maantee vahetusse lähedusse Jüri valla elanike tarbeks muutus küsitavaks peale esimest eskiisiettepaneku avalikku arutelu Rae vallas.

Rae vallale kuuluvatele kinnistutele on kavandatud kaks suuremat ärikrunti keskmise suurusega 1,5 ha. Kinnistutele Tiigi 1, Tiigi 3, Tiigi 5 on kavandatud kolm korterelamut. Olemaoleva tiigi ümbrusesse on kavandatud üldkasutatav haljasmaa. Tiigi vahetusse lähedusse jääb kaks väiksemat kinnistut Veskihoone-Tiigirehi I ja Veskihoone-Tiigirehi II. Mõlema krundi sihtotstarbeks on ette nähtud ärimaa.

AS Kodu Grupp kinnisvara arendajale jäävale 30,02 ha suurusele alale on kavandatud n.n. tehnopark. Nimetatud ala jääb olemasolevate Aaviku tänava äärsete elamukruntide ja Tallinn-Tartu maantee vahele. Siia on kavandatud 36 korrapärase kujuga krunti, suuruste vahemikus 2770...6100 m². Keskmise krundi suurus on 5000 m². Kruntide tulevased kasutuse sihtotstarbed on äri- ja tootmismaa. Planeeringu põhimõttele vastavalt on Tallinn-Tartu maantee vahetusse lähedusse kavandatud valdavalt tootmismaa sihtotstarvega krundid (70% tootmismaad, 30% ärimaad). Mida lähemale olemasolevatele elamutele, ärimaa sihtotstarve krundil suureneb ja protsentuaalne suhe on ühe krundi ulatuses vastavalt 70% ärimaad, 30% tootmismaad. Maa-ala Tartu

poolsesse ossa on kavandatud krundid kauplusele, majutusasutusele, bensiinijaamale ja suuremale veoautode parklale koos vastava teenindusega. Tehnopargi, Aaviku tänava ja olemasolevate eramukruntide vahele on kavandatud täiendav väikeelamu kvartal. Eramukruntide suurused on keskmiselt 1500 m². Ridaelamutele on kavandatud 3500 m² suurused krundid. Kruntide vahele on kavandatud ühiskasutusega puhke- ja spordiotstarbeline üldmaa.

Kõik täpsed andmed moodustatud kruntide ja transpordimaade kohta on ära toodud joonisel nr. 3, tabelis nr.1.

3.3.Hoonestuse ettepanek

Viimasel ajal on EV põhimaanteede äärne ehitustegevus hoogustunud. Tänapäevase arhitektuurse lahendusega hoonestus ja heakorrastatud krundid maantee ääres on parim reklaam kogu piirkonnale ja igale firmale eraldi. Käesoleva hoonestuse ettepaneku eduka rakendamise eelduseks on piirkonna suhteliselt üheaegne väljaehitamine.

Tehnopargi alale esitatud hoonestuse ettepanek lähtub oma sisult etteantud tingimustest, kuid hoonete väga täpset funktsiooni ei ole käesolevas etapis võimalik määratleda. Kruntide hoonestamisel võiks järgida põhimõtet, kus hooned ise paikneksid krundi tänava poolse küljega perimetraalselt. Nende vahele tekkinud siseõue jääb selle võrra rohkem tehnoloogilist ruumi.

Kavandatud äri-, tootmis- ja laohooned on valdavalt 2-3 (maks. 5.) korruselised. Kavandatavate hoonete kõrgused meetrites on pakutud valdavalt 15-18 m (aktsendina 20 m).

Valla maale jäävad kaks suuremat äriotstarbelist krunti, mis on ette nähtud hoonestada pilkupüüdvate ja kutsuvate hoonetega, milledele autodega juurdepääs on Tartu maanteega paralleelselt kulgevalt veoteelt (parklad paiknevad Tartu maantee ja kavandatava hoonestuse vahel). Aleviku rahvale on kergliiklusteedelt otsem juurdepääs nii Aruküla tee suunalt kui Tiigi tänava pikenduselt.

Eramud ja ridaelamud on ette nähtud 2-korruselised; korterelamud vastavalt 3-korruselised.

3.4. Heakord ja haljastus

Planeeritava ala arhitektuursed ja maastiku kujundamise ettepanekud tulenevad soovist ja tahtest luua uus, moodne ja hästi heakorrastatud töö-, elu- ja vaba aja veetmise keskkond. Selleks on väga oluline anda järgmises projekteerimise etapis arhitektuursed lahendused hoonetele, väikevormidele, kruntide piiretele ning üldkasutatavatele aladele s.h. avalikule tee maa-alale, võimalikult komplekselt ja üheaegselt.

Planeeritav maa-ala on hetkel ilma kõrghaljastuseta. Kavandatud teede maad on piisavalt laiad vaid vajalike tehnorajatiste ning ühepoolse kõnnitee paigutamiseks teede äärde. Selle tõttu on detailplaneeringuga tehtud ettepanekud haljastada tänavate äärsed alad. Samuti on soovitatav juba hoonestama asumise alguses rajada kruntidele kõrghaljastust nii palju, kui krundil toimuv tegevus seda võimaldab (ca 5% kogu krundi pinnast).

Planeeritavale alale jääva tiigi ümbrus peaks kujunema piirkonna atraktiivseimaks välisõhu objektiks. Olemasolev tiik on ette nähtud puhastada, süvendada, kaldaid kindlustada ja kuju pisut muuta. Tiigi ja tiigi ümbruse korrastamiseks koostatakse eraldi haljastuse ja heakorra projekt.

Lisaks haljastuselementide kavandamisele, on oluline läbi mõelda ka piirete paigutamise süsteem; piirkonda reklaamivate ja tutvustavate väikevormide paigutus ja disain.

3.5. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus

Käesoleva töö raames on koostatakse planeeritava ala keskkonnamõju hindamine. (vt. lisa, eraldi kaust-Töö nr. 292/02, koostaja Hendrikson & Ko)

Planeeringu koostamisel on kinni peetud kehtivatest piirangutest. Kruntide jaotamisel ja hoonestusõiguse määramisel on lähtutud põhimõttest, et kahjulikud mõjud, mis tulenevad ohutekitajatest (maanteed ja tootmisettevõtted) jääksid elamualadest

võimalikult kaugemale. Kavandatav tootmise – ja laomajandus peaks olema võimalikult loodus- ja keskkonnasõbralik. Kui tootmise protsessi käigus siiski tekib keskkonda mõjutavaid tegureid, peab kontrollima, et nende mõju ei ulatuks konkreetsest krundist kaugemale. Suurematele asfaltpindadele: laoplatesidele ja parklatele tuleb rajada sadevete lokaalsed puhastusseadmed (õlipüüdjad)

Jäätmekäitluse korraldamisel on lähtutud Rae valla jäätmehoolduseekirjast (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 kogumisvahendid või ühise kogumisvahendi kasutamise lepingud. Tiheasustusega aladel on jäätmetekitajatel kohustus ühineda korraldatud jäämeveoga. Ohtlikud jäätmed on jäätmetekitaja või territooriumi valdaja kohustatud viima selleks Rae vallas ettenähtud kogumispunktidesse.

3.6. Tulekaitse

Hoonete paigutamisel on lähtutud tuleohutuse eeskirjast (ET-1 0109-0235), punkt 6, tabel 8, mis määratleb hoonete vahelised kujud vastavalt tulepüsivusklassile. Käesolevas planeeringus on pakutud hoonete vahelisteks kujadeks maksimaalselt võimalik -10 m, mis võimaldab paigutada kruntidele erineva tulepüsivusklassiga hoonestust (TP-1, TP-2 ja TP-3).

Samas on tehnopargi kruntide puhul lähtutud ka võimalusest, et tehnoloogilistel kaalutlustel ehitatakse hooned erinevatel kruntidel krundi piiril kokku (n.n. kinnine ehitusviis), mis eeldabhoonetel tulemüüri olemasolu .

Kogu planeeritav ala on varustatud tuletõrje vee süsteemiga, mis baseerub veevõrku kavandatavatest hüdrantidest.

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

4.1 Teed ja tänavad

Planeeritav maa-ala jääb põhimaantee Tallinn-Tartu (T-2) ja Tallinna ringtee (T-11) vahele. Problemaatiline on nendelt teedelt peale- ja mahasõidu organiseerimine.

Vastavalt Maanteeameti kirjale (vt. lisa nr. 7-1/419, 09.05.2001) ei saa lubada peale- ja mahasõite Jüri eritasapinnalise ristmiku rampidelt. Maanteeametil on kavas ringtee Vao-Jüri lõik ehitada 4-rajaliseks aastatel 2005-2006. Lähtudes sellest tühistab Maanteeamet Jüri keskuse detailplaneeringule (koostatud 1994.-1995. aastal, Arh.-büroo Kalle Rõõmus poolt) antud kooskõlastused Jüri sõlme rampidelt mahasõitude osas.

Lähtudes sellest kirjast ja lähteandmetes esitatud tingimustest on käesolevas töös lahendatud üks ristumine põhimaantee s.o. ringtee ja Jüri aleviku kahes tasapinnas sõlmega (vt. joonised 3 ja 4). Selleks on ühendatud planeeritava ala keskne veotänav Aleviku teega AS Alexela bensiinijaama sissesõidu tee kohal.

Planeeringus on jäetud teekoridor perspektiivsele veotänav trassile, mis kulgeks kavandatava tehnopargi ja Tallinn-Tartu maantee vahel. Kavandatud trass on mõeldud Tartu poolt mahasõiduks Patika ristmikult. Jõudnud planeeritavale alale teenindaks ta ladude piirkonda ja võimaldaks suurtel veokitel sujuvat liiklemist. Hiljem liituks see tee käesolevas planeeringus kavandatud veotänavaga Aaviku küla ja Jüri aleviku piiril Jüri sõlme kohal. Selle lõigu välja ehitamise otstarbekus selgub kaugemas perspektiivis, kui Patika risti ja planeeritava ala vahelisel maa-alal hoogustub ehitustegevus.

Planeeritava ala sisemine liiklusskeem on üles ehitatud täisnurksele tänavate süsteemile. Tallinn-Tartu maantee paralleelselt kulgeb tehnoparki teenindav keskne veotänav. Selle teega ristuvad veo- ja kõrvaltänavad tagamaks juurdepääsu ülejäänud kruntidele. Elamukavartali ja tehnopargi vahel kulgeb kõrvaltänav, mis hakkab teenindama elamuid, kontori- ja büroohooneid ning ühendab Jüri aleviku olemasolevat teedevõrku (Aruküla ja Aaviku tänavaid). Tänav maa-alasse, sõiduteest põhjapoole kavandatakse jalakäijate ja jalgrataste tee.

Tartu maantee-äärse kahe tootmis- ja ladude kvartali kahele tagumisele krundile veotänavale pääsuks on kavandatud servituut, mis kruntide sissepääsude ees laieneb 12x12 m.

Veotänav ja kolme ristsuunalise tänav ristmikutele on kavandatud ringliiklus ringi läbimõõduga 16m. Raskeveokite pääs elamukvartali ja tehnoargi vahelisele kõrvaltänavale tuleb tõkestada liiklusmärgiga 341 *Massi piirang*.

Kahele Rae vallale kuuluvale äriotstarbelisele krundile Jüri aleviku territooriumil toimub kavandatud veotänav kaudu Jüri liiklussõlme poolt. Samasse piirkonda jäävad kaks eraomndis olevat ärimaad saavad autodega juurdepääsu tupikteenä eelpool nimetatud veotänavalt. Jalkäijatele ja jalgratturitele on tagatud kergliiklustee otse Jüri aleviku peaplatsilt alla ärikomplekside juurde. Sama tee pealt on juurdepääs ka kahele poole kergliiklusteed jäävatele üldkasutatavatele haljasaladele.

Vajadusel tuleks Rae Vallavalitsuse ees lõppevat bussiliini pikendada tehnoargi alale.

Joonistele (nr.3 ja 4) on kantud Aruküla tee/Aaviku tee projektlahendus, mis on koostatud Projektbüroo "K & H Tallinn" (ins. I.Püü) poolt.

4.2.Parkimiskorraldus

Sõiduautode parkimine on lahendatud kruntidel. Parkimiskohtade arv krundil on loetav joonisel nr. 3 ja on arvutatud vastavalt igale krundile kavandatud vastavalt hoone võimalikule suletud brutopinnale. Parkimisnormatiivid on võetud ET-1 0315-0218 tabel 7.2. Normatiivid kehtivad äärelinna kohta. Äripindade puhul on arvestatud 1 sõiduauto parkimise koht 50 m² suletud brutopinna kohta. Tööstusettevõtete puhul on arvestatud vastavalt normiga -1/250 ja ladude puhul- 1/200.

Planeeritava ala lõunaossa on kavandatud eraldiseisev parkla veoautodele (15 kohta).

5.SOOJUSVARUSTUS

Planeeritavale alale rajatavate hoonete arvutuslik soojavajadus kütteks, ventilatsiooniks ja soojaveevarustuseks moodustab orienteeruvalt 18,8 MW (vt. tabel 1).

Nimetatud soojavajaduse rahuldamiseks nähakse planeeringuga ette rajada vaadeldavale maa-alale 2 gaasiküttel töötavat tsentraalkatlamaja a 9÷10 MW.

Vastavalt AS ELVESO poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 03.04.2002.a. nr. 432 on AS ELVESO nõus andma oma kaugküttevõrgust soojusenergiat võimsusega kuni 3,8 MW.

Olemasolev AS ELVESO katlamaja töötab parameetritel 120/70 °C, rõhkudega kaugküttetorudes vastavalt 8 bar (andvas) ja 4 bar (tagastavas).

Uute katlamajade projekteerimisel arvestada võimalusega töötada ühtsesse soojusvõrku.

Planeeritav soojusvõrk tuleb projekteerida signaaluhtmetega eelisoleeritud terastorudest kahetorusüsteemina 2DN 150 alates Aaviku tee 3 ja Aaviku tee 5 elamute vahelisest olemasolevast soojustrassi kaevust, sulgeseadmetega ühenduskohal.

Planeeritavate katlamajade vahele tuleb projekteerida soojusvõrk 2DN 200 samuti signaaluhtmetega eelisoleeritud terastorudest, milline kulgeb planeeritava ala keskel asuva tänava all. Selle torustikuga ühendatakse ka olemasolevast soojustrassist planeeritav soojustrass 2DN 150, millisele paigaldatakse sulgeseadmed enne 2DN 200 trassiga ühendamist. See võimaldab lähemaid hooneid varustada soojusenergiaga nii olemasolevast katlamajast kui uutest katlamajadest.

Hargnevate soojusmagistraalide läbimõõdud kuuluvad täpsustamisele vastavalt ühendatavate hoonete projektijärgsetele soojuskoormustele. Kõigile objektidele nähakse ette ka ühendus gaasitorustikuga, mis võimaldab nende soojavajadused alternatiivvariandina rahuldada lokaalsete täisautomaatsete gaasikatlamajade või individuaalsete gaasikütteseadmete abil maagaasi baasil. Igal objekti hoonestajal on

võimalik peale tehnilis-majanduslike arvutuste koostamist teha valik majanduslikult soodsama variandi kasuks.

Kõik rajatavad soojusvõrgud nähakse ette signaaljuhtmetega eelisooleeritud torudest, 2. isolat-siooniklassiga. Soojuskandja parameetrid on : maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa, temperatuurigraafik 120-70° C (sooja tarbevee soojusvaheti valikul võtta suvine minimaalne temperatuur 65° C).

Soojustarbijate ühendusskeem on sõltumatu läbi täisautomaatse soojussõlme. Soojussõlme seadmete valikul arvestada perspektiivse rõhkude vahega primaarpoolel 1 bar.

Igal soojustrassi hargnemisel on sulgearmatuur, samuti iga tarbija haruühendusel. Kõigi tarbijate sulgearmatuuri teenindamine toimub väljaspool kinnistu piire. Kõigile torusti-kele on planeeritud tühjendus- või õhutusarmatuur vastavalt vajadusele, tulenevalt profiili kõrgusmärkidest.

Läbitavatel kruntidel tuleb ette näha servituudialad ja sõlmida vastavad lepingud.

Tulenevalt energiaseadusest tuleb soojusvõrgule ette näha kaitsevöönd, millisele ei tohi rajada hooneid ega muid rajatisi, ega tohi istutada puid ega põõsaid.

Soojusvõrgu kaitsevööndis tuleb kindlustada vaba juurdepääs masinatele ja mehhanismidele remondiks ja teenindamiseks.

Iga konkreetse objekti soojusvarustuse projekteerimiseks tsentraalkütte baasil tuleb tellijal taotleda AS ELVESO konkreetset tehnilised tingimused.

Planeeritavale alale rajatavate objektide võimalik soojatarve

Tabel 1

Jrk. nr	objekti nr.	suletud brutopind m ²	soojatarve kW			
			küte ja ventilatsioon	soe vesi	kokku	kõik kokku
1	1, 3; 13;	4000	260x3	60x3	320x3	960
2	2; 6;	3400	220x2	52x2	272x2	544
3	4;	4800	310	74	384	384
4	5;	2600	170	38	208	208
5	7, 8; 9; 10; 11;	3500	220x5	60x5	280x5	1400
6	12;	32300	200	56	256	253
7	14;15;16;17;18;19;20;	4400	282x7	70x7	352x7	2464
8	21; 28;	4500	290x2	70x2	360x2	720
9	22;23;24;25;26;27	4900	321x6	80x6	392x6	2352
10	29;37;	5500	350x2	90x2	440x2	880
11	30;31;32;33;34;35;	6000	380x6	100x6	480x6	2880
12	36;	5700	365	91	456	456
13	38;	5000	320	80	400	400
14	39; 40; 62; 63;	2000	130x4	30x4	160x4	640
15	41;42;43;44,	3000	160x4	35x4	195x4	780
16	45, 46; 47; 48; 49;	400	20x5	6x5	26x5	130
17	51;	2000	100	30	130	130
18	52; 53;	1800	95x2	22x2	117x2	234
19	55;	15000	1050	150	1200	1200
20	56;	14000	1000	120	1120	1120
21	59;60; 61;	1200	60x3	18x3	78x3	234
22	64;	2500	160	40	200	200
23	65;	3000	190	50	240	240
	Kokku :					18812

6. VEEVARUSTUS

Veevarustuse lahenduse aluseks on Rae Valla tellimusel valminud OÜ VK Inseneribüroo töö nr.01044 "Rae Valla alevike ja külade veevarustus kuni aastani 2015"

Planeeritava ala kogu veevajadus on hinnanguliselt 430 m³/d; 15 l/s.

Tuletõrjevee vajadus – 20 l/s, mis saadakse tänavatorustikust tuletõrjehüdrantide kaudu.

Vee allikaks on planeeritud olemasolev puurkaev-pumpla, mis on vaja rekonstrueerida (puuri-da uus sügavam puurkaev jne.).

Tänavatorustikena on planeeritud kasutada plastmass veevarustuse torusid Ø 160 Ø 63, tuletõrjevee hüdrantidena – soojustatud maapealseid hüdrante. Sulgearmatuurina on planeeritud kasutada maasiibreid ja -kraane koos spindlipikenduse ning kahega..

7. KANALISATSIOON

Olmeveed (reoveed) kruntidelt juhitakse tänavatorustiku kaudu planeeritud kanalisatsiooni-pumplatesse (2 pumplat a' 7 8 l/s).

I ehitusjärjekorra pumplast pumbatakse reovesi survetoru kaudu olemasolevasse kanalisatsioonisüsteemi (olemasoleva kanalisatsioonipumpla ette) Aaviku tee piirkonnas.

II ehitusjärjekorra pumplast suunatakse reovesi survetoru kaudu I eh.jrk. kanalisatsiooni süsteemi.

7.1 Sadevete kanalisatsioon, drenaaž

Krunte 1, 2, 55, 56, 57 ja 58 läbivad magistraalkraavid on planeeritud asendada torustikega trasseerides need läbi tiikide veevahetuse tiikides.

Ülevooluga hoitakse tiikides vajalik veetase.

Magistraalkraav kruntide 6, 7, 8, 9, 10, 11, 54, 57 ja 63 kõrval oleva tee ääres jääb alles. Samuti jääb alles kruntide 39,40 kõrval olev kraav.

Planeeritud kruntidelt drenaaž- ja vihmaveed juhitakse tänavatorustiku kaudu olemasolevatesse kraavidesse (või paigaldatud torusse) ja sealt olemasolevatesse vihmavete äravooludesse.

Planeeritaval alal on olemasolev drenaažisüsteem .

Projekteerimise järgmistes staadiumides ja ehituse käigus tuleb sellega arvestada – olemas-olev drenaaž ühendada rajatavaga.

8. GAASIVARUSTUS

Planeeritava ala hoonete soojavajaduste rahuldamiseks maagaasi baasil nähakse ette rajada kesksurve gaasitorustik (DN 250; PN kuni 5 bar) rajamisele tuleva Kalev AS uue tootmishoone gaasikatlama ja tarbeks ehitatava gaasitorustiku jätkuna.

Enne planeeritavale territooriumile sisenemist paigaldada gaasitorustikule pika spindliga maa-alune sulgeseade.

Planeeringuga nähakse ette võimaliku variandina rajada territooriumile 2 gaasiküttel töötavat tsentraalkatlamaja, kumbki võimsusega $9,0 \div 10,0$ MW.

Eespoolnimetatud gaasitorustik nähakse ette rajada maantee kaitsetsoonis kuni planeeritava ala keskele rajatava teeni, mida mööda kulgeb torustik väljaspool sõiduala kuni Tallinna poolse katlamajani. Peale esimese katlamaja gaasisisendust minnakse edasi sama teed mööda toruga (DN 200; PN kuni 5 bar) kuni Tartu poolse katlamajani.

Katlamajade gaasisisendus-torustikele nähakse ette maa-alused pika spindliga teraskuulkraanid väljaspool kinnistu ja sõiduala piire.

Enne esimese katlamaja sisendustorustikku nähakse ette väljund objektidele 52, 53, 59, 60, 61, 62, 63 ja 64 ning enne teise katlamajja sisenemist nähakse ette väljund objektidele 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 ja 51.

Mõlemale hargnevale jaotustorustikule nähakse ette peale hargnemist paigaldada maa-alune pika spindliga sulgeseade. Mõlemal juhul nähakse ette enne tarbijaid gaasirõhureguleerjaamad – GRJ (PN 5 bar/0,1 bar), millised paigaldatakse väljaspool sõiduala. Nii GRJ-de sisendtorustikele kui neist väljuvatele madalsurve torustikele paigaldatakse samuti pika spindliga maa-alused teraskuulkraanid. Madalsurve jaotustorustikelt nähakse ette tarnetorustikud iga eespoolnimetatud objektini, kusjuures igale sisendustorustikule nähakse ette pika spindliga teraskuulkraan väljaspool kinnistu piiri.

Ka madalsurve jaotustorustikel tuleb suurematel hargnemistel ette näha maa-alused sulgeseadmed.

Madalsurvegaasi viimine eespoolnimetatud objektideni võimaldab rahuldada viimaste soojavajadus lokaalsete täisautomaatsete gaasikatlamaajade või individuaalsete gaasikütte-seadmete abil maagaasi baasil. Samuti tarbida elamutes soovi korral majapidamisgaasi.

Soojusvarustuse alternatiivvariandina planeeritakse iga hoonetekompleksini ühendused planeeritavalt kesksurve gaasitorustikult lokaalsete täisautomaatsete katlamaajade gaasiga varustamiseks.

Nähes rajatavatele torustikele peale hargnemist ette maa-alused sulgeseadmed. Samuti tuleb sulgeseadmed paigaldada ka enne kinnistu piiri. Ka tuleb läbitavatel kruntidel näha ette servi-tuudialad ja sõlmida vastavad lepingud.

Nii kesk- kui ka madalsurve gaasitorustikud projekteeritakse plasttorudest.

Hargnevate kesksurve jaotustorustike, samuti madalsurve-gaasitorustike läbimõõdud määratakse tööprojektide koostamisel, kui on täpsustunud konkreetset gaasitarbed.

Kõik gaasitorustikud rajatakse tänavate alla väljaspool sõiduala. Torustikele nähakse ette kaitsevöönd vähemalt 1 m mõlemale poole gaasitoru telge. Gaasirõhuregulaatorpunkti kaitse-vööndi ulatus on 2 m igas suunas.

Vajalik gaasikogus planeeritavate hoonete soojavarustuse teostamiseks moodustab ~ 2260 nm³/h.

Enne tööprojektide koostamisele asumist tuleb gaasitarbijail sõlmida AS Eesti Gaas või moodustava võrguettevõttega kokkulepe gaasi tarnimiseks. Samuti taotleda viimaselt tehnilis-d tingimused.

9. ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS

9.1 Üldist

Elektri- ja sidevarustuse osas on määratud Harjumaal Rae valla Jüri aleviku keskuse lähiümb-ruse ja tehnopargi perspektiivne elektri- ja sidevajadus ning antud elektri- ja sidevarustuse põhimõtteline lahendus.

Reserveeritud on maa-alad elektri- ja sidevõrkude ehitamiseks, määratud servituudialad nende võrkude ekspluateerimiseks.

Elektrivarustuse osa koostamisel on arvestatud Eesti Energia AS Jaotusvõrgu tehniliste tingimustega N° 22500; 25.07.02; sidevarustuse osas aga AS Eesti Telefon Televõrkude tehniliste tingimustega N° G1–8–41145–7/017, 08.02.02.

9.2 Arvutuslik elektrikoormus

Arvutuslik elektrikoormus on määratud kruntide kaupa, lähtudes krundi maksimaalselt lubatud ehitusmahust (suletud brutopinnast).

Elektrikoormuste arvutus on küllaltki ligikaudne, kuna pole teada tootmis-ärikruntide oma-vaheline jaotus ning tootmispindade struktuur (iseloom).

Korruselamutes pole arvestatud elekterkütte ega elektrilise soojavee varustusega, väikeelamutes ja ridaelamutes on arvestatud elektrilise soojaveevarustuse ja elektrikeristega.

Arvestatud on ka kanalisatsiooni- ja veepumbajaamade ning välisvalgustuse elektrikoormuse-ga, kuigi nende osa üldises arvutuslikus elektrikoormuses on väga väike.

Planeeritava ala arvutuslik elektrikoormus eelöeldud tingimustel on ligikaudu 6000 kW.

9.3 Elektrivarustuse süsteem

Planeeritaval alal asuvad üksikud elektrienergia tarbijad, neid toitvad trafoalajaamad ja 10 kV ning 0,4 kV liinid.

Planeeritaval alal asuv Rohujahu alajaam likvideeritakse ning temast toite saav vesivarustuse pumbajaam viiakse üle Aiandi alajaama toitele.

Olemasolevad 10 kV õhuliinid, millised läbivad moodustatavaid krunte ja takistavad ehitustegevust, asendatakse kas 10 kV kaabelliinidega või 10 kV õhuliinidega uues trassis.

Uute tarbijate elektrivarustuseks ehitatakse 9 trafoalajaama.

Trafoalajaamad N° 2 ÷ N° 6 on kahetrafosed komplekttrafoalajaamad trafodega kuni 2x1000 kVA.

Trafoalajaamad N° 1 ja N° 7 on kas ühe- või kahetrafosed komplektalajaamad trafo(de) võimsusega kuni 630 kVA.

Trafoalajaamad N° 8 ja N° 9 on hoone mahus püstitatavad kahetrafosed alajaamad trafode võimsusega kuni 1000 kVA.

Kõigi eraldiseisvate trafoalajaamade ehitamiseks on neile reserveeritud krunt suurusega 60m².

Aiandi alajaama lähedusse ehitatavad korterelamud jäävad Aiandi alajaama toitele. Aiandi alajaama olemasolevad trafod asendatakse suuremate vastu.

Uute trafoalajaamade toiteks ehitatakse esialgu üks 10 kV kaabelliin Jüri 110/10 kV alajaamast paigaldades liini kaitseks alajaama I sektsiooni ühe väljuva liini kapi.

Esimeses ehitusjärjekorras ühendatakse Jüri alajaamast väljuv 10 kV toiteliin läbi planeeritava alajaamade olemasoleva 10 kV võrguga, mille üks võimalikest variantidest on näidatud tehnovõrkude koondplaanil.

Kui planeeritavast alast on valmis ehitatud üle poole ja reaalsed elektrikoormused

vastavad prognoositule, tuleb Jüri 110/10 kV alajaamast ehitada teine 10 kV toiteliin ja paigaldada liini

kaitseks II sektsiooni ühe väljuva liini kapi.

Trafoalajaamade toiteskeem on normaalselt avatud ringliin, perspektiivselt on võimalik vastutusrikkaid tarbijaid toitvad trafoalajaamad ühendada nn kahe kiire skeemis.

Madalpingeliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Tehnovõrkude koondplaanil on näidatud ainult elamuid toitvate transiitkilpide orienteeruvad asukohad. Tootmis- ja ärikruntide transiitkilpide asukohad määratakse konkreetsetel projekteerimisel.

Liitumiskilpide asukohad määratakse konkreetsetel projekteerimisel. Tehnilistes tingimustes

N° 22500 pakutud liitumispunkt – Jüri 110/10 kV alajaam vaadatakse üle enne elektrivõrgu ja tarbija vahelise liitumislepingu sõlmimist.

9.4 Välisvalgustus

Ehitatavad teed ja tänavad valgustatakse. Valgustamiseks kasutatakse kõrgsurve Na-lampidega valgusteid, millised paigaldatakse 8÷10 m kõrguste terasmastide külge.

Välisvalgustusliinid ehitatakse kaabelliinidena.

9.5 Sidevarustus

Telefoniabonentide arvu määramisel on arvestatud alljärgnevaga :

- eramus või ridaelamu boksis 1,25 abonent
- korterelamu korteris 1,0 abonent
- äri- ja tootmisiseloomuga kruntidel 5,0 abonent

Telefoniabonentide arv eelöeldud tingimustel on 365.

Telefoniabonendi all on mõeldud kas “puhast” telefoni või andmesideliini.

Abonentide sidevarustus baseerub Jüri digitaaltelefonijaamal.

Telefonijaamast või magistraalkapist kuni planeeritavate piiritlus-jaotuskappideni

paigaldab sideliinid üldjuhul AS Eesti Telefon, piiritlus-jaotuskapist või ainult jaotuskapist kuni abonendini aga kas kinnisvaraarendaja või krundi omanik.

Piiritlus-jaotuskappide asukohad, mis sõltuvad mitmest faktorist, määratakse edasisel projekteerimisel AS Eesti Telefoni konkreetsetes tehnilistes tingimustes.

Planeeritaval alal on otstarbekas sideliinid ehitada 1-3 avalises sidekanalisatsioonis.

Sideliinide paigaldamine sidekanalisatsiooni võimaldab oluliselt vähendada kaevetöid ning paigaldada sidekaablid siis, kui see on vajalik.

Planeeritavat ala läbivad AS Eesti Telefon kaugsidekaablid.

Nende kaugsidekaablite säilimine pole võimalik, seega tulevad nad asendada kaabelliinidega sidekanalisatsioonis. Ümbertõstetavate kaablite mahud selguvad konkreetsetel projekteerimisel.

