

AS Viljandi EKE Projekt
Litsents EE 4836

Töö nr. 97114

Tellija: Madis Maastik

Harjumaa Rae vald Lehmja küla remonditöökoja
maa-üksuse DETAILPLANEERING

Köide II

DETAILPLANEERING

Juhataja:



Jaan Must

Viljandis juuli 1997

PROJEKTI KOOSSEIS:

Köide I

Lähteülesanne

Köide II

Detailplaneering

II Kõite koostamisel osalesid:

Juhataja

Jaan Must

Arhitekt

Kalle Kadalipp

Insener

Aime Orav

KÖIDE II KOOSSEIS:

I. Seletuskiri

1. Planeeringu eesmärk ja ulatus.

2. Planeerimislahendus

3. Insenervarustus

II. Joonised.

Üldplaneeringu muutmise plaan	M 1:2500
Ehitusõiguse plaan	M 1:1000
Teede lõiked	M 1:150
Tehnovõrkude plaan	M 1:2500

SELETUSKIRI.

1. PLANEERINGU EESMÄRK JA ULATUS.

Käesolev detailplaneering on koostatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr.679 08.07.1997 kinnitatud lähteülesande alusel eesmärgiga Harjumal Rae vallas Lehmja külas asuva remonditöökoja maaüksuse (edaspidi krundi) ehitusõiguse ja olulisemate arhitektuurinõuete määratlemine, juurdesõiduteede ja insenervõrkude lahendamine ning külgneva territooriumi funktsionaalne tsoneerimine.

Jüri aleviku generaalplaaniga (RAS Eesti Maaehitusprojekt Tallinn 1992 töö nr.9216510) määratletud käsitletava ala maakasutuse sihtotstarve on põllumajandusmaa.

Käesoleva detailplaneeringuga siduvalt tehakse ettepanek maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks ja üldplaneeringusse muudatuse sisseviimiseks.

Planeering arvestab varemkoostatud planeeringutest Jüri aleviku generaalplaaniga (RAS Eesti Maaehitusprojekt Tallinn 1992 töö nr.9216510) ja Jüri keskuse detailplaneeringuga (AS Arhitektuuribüroo Kalle Rõõmus Tallinn 1996 töö 128/94).

Detailplaneering on läbinud planeerimis- ja ehitusseadusega ettenähtud avalikustamise. Avaliku väljapaneku kestel ega avalikul arutelul ei vaidlustatud planeeringut ning ei esitatud parandusi ja täiendusi.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Detailplaneeringu alal on moodustatud üks krunt. Varem moodustatud krundi katastritunnusega 65301:002:0880 piiride muutmise tingivad asjaolud olid järgmised:

- 1) vajadus ühtlustada Jüri keskuse detailplaneeringuga määratletud Assaku tee punased jooned
- 2) vajadus maakorralduslikult liita krundiga Tallinna ringtee ja krundi vahele jääv ala.

2.2. MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE.

Krundi maakasutuse sihtotstarbeks on planeeritud TOOTMISMAA kitsendusega, et tegevus, mida arendatakse ei too kaasa keskkonda häirivaid mõjusid.

Täiendavalt on lubatud kõrvalfunktsioonina 35% ulatuses kasutada maad äri- ja teenindusettevõtete maa-alana.

Üldplaneeringu muutmise ettepanekuna on planeeritud külgnevad territooriumid äri - ja teenindusettevõtete maana

2.3. EHITISTE LUBATUD SUURIM EHITUSALUNE PIND

Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind on määratud ehitusalaga, mis astub Assaku tee äärses osas tagasi planeeritud krundi piirist 18 m, Tallinna ringtee poolses osas 3 m, planeeritud naaberkrundi osas 7,5 m ja planeeritud tänava poolses osas 5m.

2.4. EHITISTE LUBATUD KÕRGUS.

Detailplaneeringu alal on arvestatud 1-2 korruselise hoonestusega, sealjuures ehitiste lubatud suurim kõrgus ei tohi ületada 12 m .
Kohustuslikku korruselisust ei ole määratletud.

2.5. LUBATUD EHITISTE ARV KRUNDIL.

Lubatud ehitiste arv krundil on 3.

2.6. EHITISTEVAHELISED KUJAD.

Ehitistevahelisi kujasid planeeringuga määratletud ei ole. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti projekteerimismõõdudega EPN 10 Osa 1. Üldeeskiri sätestatust.

2.7. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeringus on arvestatud Jüri liiklussõlme eritasandilise ristumise väljaehitamise võimalusega. Sellest tulenevalt on planeeritud krundile juurdepääs projekteeritud tänavalt.

Ringtee kaitsetsooni on analoogia põhjal Jüri keskuse detailplaneeringuga ette nähtud võimalus parkimistänavate loomiseks. Kujundus ja lahenduspõhimõte jälgib enne projekteeritud eesmärgiga ühtlustada ringtee äärse ala kujundus.
Planeeringualale jääb Assakut ja Jüri asulat ühendav tee. Tee liikluskorraldus ei muutu.

2.8. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS.

Planeeringualal kõrghaljastus puudub. Planeeritud on rajada kõrghaljastus kõikide teede äärde. Tallinna ringtee äärne puuderida istutada sammuga 10 m, mujal sammuga 7m (vastavalt olukorrale sammuga 5-8m).

Krundi minimaalne haljastusprotsent (kõrghaljastus) on 10% , arvestades ühe puu kohta 25 m² pinda.

Krunt piirata kuni 2m kõrguse piirdeaiaga.

Krundi transpordile ligipääsetavad osad peavad olema tolmuwab.

2.9. KESKONNAKAITSE ABINÕUD.

Tegevus, mida krundil arendatakse ei tohi tuua kaasa keskkonda häirivaid mõjusid.

2.10. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.

Planeeritaval alal on ette nähtud projekteerida hooned kaldkatustega katusekaldega 10-45 kraadi, katusematerjaliks plekk või katusekivi.

Krundi loodeosas peavad hooned paiknema põhimahtudena projekteeritud tänava sihis. Valdav harjajoon paraleelne projekteeritud tänavaga.

2.11. SERVITUUTIDE VAJADUS JA MUUD KINNISOMANDI KITSENDUSED

Detailplaneeringualal puuduvad.

2.12. KAITSEALUSED OBJEKTID.

Detailplaneeringualal puuduvad.

3. INSENERVARUSTUS

3.1. ÜLDOSA

Käesoleva insenervõrkude planeeringu aluseks, remonditöökoja maaüksusele, mis asub Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, on järgmised tehnilised tingimused:

- 1) ME Tammiku Maja 15.05.1997.a.
- 2) Harju Maavalitsuse Keskonnaosakond nr. 6-20/290 30.05.1997.a.
- 3) Põhja Elektrivõrgud Harju Elektrivõrk nr. 541-58/97 27.06.1997.a.

3.2. VEEVARUSTUS

Veevarustus lahendatakse olemasoleva puurkaevu baasil, mis asub Jüri Riigimajandi AS Sarrus territooriumil.

Variantlahendusena võib rajada remonditöökoja maaüksusele ajutise lahendusena kuni üldtrasside väljaehitamiseni eraldi puurkaevu Harju Maavalitsuse Keskonnaosakonna kooskõlastusel ja tingimustel.

Veevarustus on planeeritud ringvõrguna läbimõõt 150 mm. Planeeritud ringvõrk suudab läbi lasta ka tulekahju korral tulekustutuseks vajamineva veehulga (20 l/s).

Tuletõrjevett on võimalik võtta ka Jüri asula territooriumil paiknevast tiigist.

Torustikud ehitada plastmasstorudest. Rajamissügavus 1,8 - 2,0 m.

3.3. KANALISATSIOON

Reoveed juhitakse Jüri asula puhastusseadmetesse.

Puhastusseadmete rekonstrueerimine on projekteeritud Arhitektuuribüroo Kalle Rõõmus AS tööga nr. 42495 "Jüri aleviku keskuse detailplaneering".

Kanalisatsioonitrassid ehitada plastmasstorudest läbimõõduga 160 mm. kanalisatsiooni rajamissügavus 1,5 - 4,0 m.

Rae valla Lehmja küla Paju küüni maaüksusele projekteeritava tehnika remonditöökoja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Harju Maavalitsuse Keskonnaosakonna poolt välja antud tehnilistele tingimustele.

puhtad sademeveed reostamata territooriumilt hajutada ümbritsevatele murupindadele.

Reostunud sademeveed (parklad jms) puhastatakse lokaalsetes puhastusseadmetes.

3.4. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala elektrivarustus tagatakse vastavalt Harju EV tehnilistele tingimustele nr. 541 - 58/97 10 kV kaabelliinidega perspektiivsest asula 10 kV kaabelliinist