

OSAÜHING "EMP A&I"



76

Tegevuslitsentsi nr. EE 4841/1879 12.12. 1999.a.
Reg. Nr. 10111746

Tellija: *AS Osoran*

Töö nr.: *2000 – 13; 2000 - 109*

Allika I ja Allika II kinnistu detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

*Asukoht: Harju maakond
Rae vald
Peetri küla
Allika I ja Allika II MÜ*

Projektijuht

V. Palm

Tallinn 2002

Projekti koostasid:

- | | | |
|----------------------------------|----------|-----------|
| 1. Arhitektuurne osa | arhitekt | K. Uibo |
| 2. Veevarustus ja kanalisatsioon | insener | O. Ründva |
| 3. Elektrivarustus ja side | insener | R. Vaikre |

Kausta koosseis:

I Seletuskiri

1. Üldosa
2. Arhitektuurne lahendus
3. Jäätmekäitlus
4. Veevarustus ja kanalisatsioon
5. Elektri- ja sidevarustus

II Lisad

1. Lähtetingimused AS Osoran lao- ja büroohoone detailplaneeringu koostamiseks
2. Asukoha skeem M 1:10 000
3. Katastriüksuste plaanid M 1:1000
4. Rae Vallavolikogu otsus nr. 113 26.09.2000
5. Rae Vallavolikogu otsus nr. 162 27.12.2000
6. Allika I kinnistu ostu – müügileping 13.04.98
7. Allika II kinnistu ostu – müügileping 12.10.2000
8. Hoonestusõiguse eelleping 16.10.2000
9. Elektri tehnilised tingimused 12.01.2001
10. AS Eesti Telefon tehnilised tingimused
11. Veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr. 50 – 136 16.02.01
12. Geoalus
13. Keskkonnaministeeriumi kiri nr. 11.2.1/70 04.01.2002.
14. Harjumaa Keskkonnateenistuse kiri nr. 1-6/479 05.04.2002.a.
15. Kinnisturegistri väljavõtted
16. Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 480 14.05.2002.

III Joonised

- | | |
|--|--------|
| 1. Situatsiooniplaan | GP – 1 |
| 2. Detailplaneering. Planeerimisjoonis | GP – 2 |
| 3. Tehnovõrkude koondplaan | GP – 3 |
| 4. Teede pikilõiked | GP – 4 |

Seletuskiri

1. ÜLDOSA

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Harju Maakonna Rae Vallavalitsuse poolt koostatud lähteülesanne AS Osoran lao- ja büroohoone detailplaneeringu koostamiseks. Kinnitatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr.63 16.01.2001.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Peetri küla Allika I ja Allika II kinnistute kasutusele võtmine ärimaana, nende ümberkruntimine, tingimuste esitamine kruntide hoonestamiseks, juurdesõitude, insenervõrkude ning haljastuse lahendamine.

Detailplaneeringu tegemisel olid peale lähteülesande aluseks järgmised lähtematerjalid:

1. Peetri küla üldplaneering 1995;
2. Peetri küla veevõrgu skeem 1999;
3. Rae valla asulate kanaliseerimise variantide võrdlemine 2000;
4. Mõigu tootmisterritooriumi detailplaneeringu II etapp 2000;
5. Katastriüksuste plaan M 1: 5000;
6. Mõigu möödasõidu detailplaneeringu ettepanek 1998.

2. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

2.1. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav maa-ala Allika – I ja Allika – II asuvad väikese liiklusintensiivsusega Vana-Tartu maantee ääres. Maa-ala suurus on vastavalt geodeesiafirma “Hades” poolt koostatud maa-ala plaanile Allika – I kinnistus 0,3921 ha, Allika – II 0,7721 m². Maa sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Allika – I territoorium on väljakujunenud haljastusega, ühtlase reljeefiga, millel paikneb küllaltki hästi säilinud veski koos ümberehitatud sepikoja ning kuivatiga. Allika – II territoorium on hoonestamata, osaliselt võsastunud. Territooriumil paikneb kunagi nimetatud maa-alale planeeritud ridaelamute vundament ning krundi lõunanurgas elektri 10/0,4 kV alajaam.

Allika – I kinnistu piirneb põhjast Peetri külla viiva teega, lõunast, läänest Järveküla – Assaku (Vana - Tartu maantee) maanteega, idast Allika – II maaüksusega.

Enne hoonete rajamist nende projekteerimise käigus on soovitatav teha maaüksusel ehitusgeoloogilised uuringud. Ehitusgeoloogilised tingimused üle kogu maaüksuse peaksid olema suhteliselt sarnased.

Planeeritaval alal olulisi piiranguid ei ole. Peale teekaitsetsooni peab arvestama Allika – I territooriumil paikneva puurkaevu veehaardekaitseala raadiusega 10 m.

2.2. Planeerimislahendus, arhitektuurinõuded ehitistele

Antud piirkonnale erilisi arhitektuurseid piiranguid ei ole. Määratud on korruselisus ja ehitusjooned. Tee maa-ala piir järgib planeeritavate kruntide piire, planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP2.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtestatud planeeringutest lähtuvate tingimustega. Maaüksusel kehtivad Rae valla üldplaneeringu ja Peetri küla üldplaneeringu lahendused. Lähtutud on olemasolevast olukorrast, looduskeskkonna seisundist, arvestatud maaomaniku soovidega ning kooskõlastavate ametkondade arvamustega.

Allika – I maaüksuse planeerimisel on lähtutud seal paiknevast olemasolevast hoonestusest. Maa-ala sihtotstarbeks on ette nähtud ärimaa. Veski koos abihoonetega on ette nähtud restaureerida ning projekteerida kohvikuks, veskile on planeeritud juurdeehitusena lao - ärihoone.

Allika – II maaüksuse sihtotstarbeks on ette nähtud elumumaa, maaüksus on jagatud 5 krundiks – 4 elumumaakrunti ning üks krunt trafoalajaamale (sihtotstarve tootmismaa).

2.3 Liikluskorraldus ja parkimine

Ärikeskuse juurdesõidud on planeeritud Allika I kinnistuse Peetri külla viivalt teelt, Allika II kinnistule planeeritavatele kruntidele planeeritavalt siseteelt. Siseteel on planeeritud tupikteena ümberpööramisvõimalusega tuletõrjemasinale. Parkimised kruntidel on ette nähtud lahendada oma krundi baasil.

Parkimiskohtade arvutus on teostatud järgnevalt: normatiivne - 30 kohta, planeeritav - 30 kohta.

2.4. Kruntide sihtotstarbed on näidatud põhijoonisel.

2.5. Keskkonnakaitse osa

Antud piirkonnas keskkonnakaitse objektid pole ette nähtud. Tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Käsitletava territooriumi haljastusprotsent on ca 20%. Planeeritav haljastuse % - ärimaadel - 10 %, liiklusmaadel - 40 %.

3. Jäätmekäitlus

Kiirestiriknevate toidujäätmete hoidmiseks ja transpordiks on ette nähtud kinnised konteinerid. Samuti on ette nähtud monteeritavad külmkambrid toidujäätmete hoidmiseks. Prügi jaoks paigutatakse kõikidele kruntidele prügikonteinerid.

4. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

4.1 Üldosa

Allika I ja Allika II maaüksuste detailplaneerimise veevarustus ja kanalisatsiooni projekteerimisel aluseks Rae Vallavalitsuse poolt antud lähetetingimused.

Planeeritava maaala arvutuslikud veevajadused:

- majandus-joogivesi: $Q_{d, \max} = 10,0 \text{ m}^3/\text{d};$
- välimine tulekustutusvesi: 10 l/s
- olmereovesi: 10,0 m³/d
- sajuvesi: $Q_{n,s} = 70 \text{ l/s}$

Kuna OÜ V. ja R. Valk Arhitektuuribüroo lähtus oma detailplaneeringu koostamisel vee- ja kanalisatsioonitorustike osas meie detailplaneeringust, siis ühtivad need nende tööga.

4.2 Veevarustus

Kuni perspektiivse Peetri küla veevõrgu väljaehitamiseni ("Peetri küla veevõrgu skeem", OÜ Projektikeskus töö nr. 9896) varustatakse planeeritava maaala veega olemasolevast puurkaevust (10,0 m³/d). Puurkaevu sanitaartsoon 10 m. Detailplaneeringuga on ette nähtud tupikveevõrgu rajamine. Projekteeritud veetorustik DN50 PN10. Projekteeritava veetorustiku kogupikkus 135 m. Ühendustorustikele kruntidele on ette nähtud krundi piiridest väljapoole maakraanide (DN25) paigaldamine.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse tööjoonistes vastavalt Rae Vallavalitsuse poolt tellitavale Peetri küla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni projektile.

4.3 Kanalisatsioon

Olmekanalisatsioon.

Kuni piirkonna perspektiivse kanalisatsioonivõrgu väljaehitamiseni nähakse ette planeeritavalt alalt heitvete juhtimine plastist kogumismahutitesse ($V = 15,0 \text{ m}^3$).

Sajuvetekanalisatsioon

Planeeritavalt alalt sademevete ($Q_{a,s} = 70 \text{ l/s}$) ärajuhtimine toimub sadevete immutamise teel.

5. ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS

5.1 Üldist

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda planeeritava ala maakasutuse ettepanek, mis arvestaks ol.olevat ja planeeritavat maakasutust.

Elektri-osas on antud planeeritava ala elektrienergiaga varustamise põhimõtteline lahendus.

5.2 Olemasolev olukord

Maaüksus eramute maa-ala (Allika-2) koosneb 4-st (2a,2b,2c,2d) eramuks planeeritud krundist.

Käesoleval ajal asub nimetatud maaüksusel ainult Veskitorni 10/0,4 kV alajaam koos 10 ja 0,4kV õhuliinidega.

5.3 Perspektiivne elektrivarustus

Maaüksus "eramute maa-ala" arvutuslik elektrikoormus on: $Parv. = 4 \times 25,0 \text{ kW} = 100 \text{ kW}$

Maaüksus "eramute maa-ala" ja kõrvalasuva "Allika1" elektrivarustus tuleb lahendada komplekselt, kuivõrd mõlemad on planeeritud Veskitorni 10/0,4 kV alajaama toitele.

0,4 kV õhuliin tuleb tellija soovil viia 2-e masti ulatuses elamukruntide maa-alalt välja. Maaüksus "eramute maa-ala" kruntide elektrivarustuseks vastavalt Eesti Energia AS - i Tallinn-Harju jaotusvõrgu poolt 12.01.2001 v.a. tehnilistele tingimustele nr.2123/00 paigaldab elektrivõrk alajaama seinale 4-arvesti, programmkella ja 4(3 x 80A) peakaitsmetega liitumiskapi. Liitumiskapist iga krundi peakilbini paigaldab toitekaabli krundi valdaja.

Tehniliste tingimuste väljastamisel polnud teada kruntide täpsed asetused. Soovitav oleks paigaldada liitumiskapid kruntide vahele (vastavalt joon. VE-1-le).

5.3 Side

Vastavalt Eesti Telefoni Infrastruktuuri osakonna poolt 12.11.2000 väljastatud tehniliste tingimuste taotluse vastusele puudub käesoleval ajal detailplaneeringu piirkonnas telefonivõrk, lähikonnas pole ühtegi telefonijaama ega ka RAS-1000 masti.

Detailplaneeringu piirkonda projekteeritavate hoonete telefonisidega varustamist on võimalik lahendada ainult juhul, kui Eesti Telefon paigaldab piirkonda kas RAS-1000 terminaali või fiks-mobiiltelefonid.