

KURNA, RAE VALD, HARJUMAA

OÜ TRANSIENT
TOOTMISBAASI
DETAILPLANEERING

TELLIJA:TRANSIENT OÜ
PROJEKT:INDREK SAAREPERA
REG. NR.....01008676
TÖÖ NR:.....DP-2-2001

TALLINN 2003

SISUKORD

a) SELETUSKIRI

b) LISAD:

1. Rae Vallavalitsuse korraldus nr.1383, 20.11.2000.: Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramine;
2. Rae Vallavalitsuse korraldus nr.1384, 20.11.2000.: OÜ Transient tootmisbaasi detailplaneeringu algatamine;
3. Rae Vallavalitsuse korraldus nr.231 20.02.2001.: OÜ Transient tootmisbaasi detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine;
4. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust 1992;
5. Katastriüksuse plaan M 1:10 000;
6. Maa-ala geodeetiline plaan m 1:1000
7. "Rebase" maaüksuse koordineeritud katastri plaan (piiripunktid).
8. "Kaalumaja" maaüksuse koordineeritud katastri plaan (tee avalik kasutus).

c) JOONISED:

DP-1	Asukoha skeem	M 1:10 000
DP-2	Tugiplaan	M 1:500
DP-3	Planeering hoonestusskeemiga	M 1:500
DP-4	Tehnovõrkude ja teede plaan	M 1:500

SELETUSKIRI

Käesolev tootmishoone rekonstrueerimise tehniline projekt on koostatud OÜ Transient tellimusel. Töö aluseks on oktoobris 2000.a. koostatud eskiisprojekt.

1. ASUKOHT JA ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

■ OLEMASOLEV OLUKORD

Käsitletav tootmishoone krunt paikneb Tallinna ringtee ääres, Jüri ja Luige vahelisel lõigul, Kurna mõisakompleksi läheduses Rae valla haldusalal.

Krunt on pikliku kujuga ida-lääne suunaline ja paikneb põhjaküljega piki maantee äärt, lõunaküljel on põllumaa. Krunt on peamiselt tasane. Seda läbib põhja-lõuna suunaline ca 2 m kõrgune astak, millest lääne poole (madalamale) jääb põllumajanduskõlvik ja ida poole (kõrgemale) endine tootmishoonete ala. Krundi lõunaküljel kulgeb tee, mis lõpeb läänepiiril. Maa-alal puudub kõrghaljastus v.a. eelnimetatud tee ääres krundi edelanurgas, kus kasvavad lehtpuud on kunagise allee osa.

Krundil paiknevad vanad viljakuivatihooned koos mõnede rajatistega. Kuivatid ei toimi juba mitu aastat. Kuivatihooned kujutavad endast lineaarset ehitist, mis on ehitatud etappide kaupa: Graniitkividest idapoolsem hooneosa on pärit 20.saj.algusest ja kuulunud Kurna mõisakompleksi juurde; Silikaatkividest läänepoolsem hooneosa on pärit 1970-test aastatest. Vanem hooneosa on poolenisti lagunenud ning eraldiseisva mahuna on hetkel käsitletav selle idapoolseim ots, mille seinad on terved ja katusekonstruktsioon alles. Uuemal silikaatkividest hooneosal on samuti katus peal ja seinad rahuldavas korras. Lagunenud on hoonestuse keskosa seinad ja seal puudub ka katus.

Krundil on veel tuletõrjevee mahuti, mis paikneb muldes ja vedelkütuse mahuti, mis paikneb maa sees kuivati uuema osa lõunaküljel.

■ PROJEKTLAHENDUS

1. HOONESTUSETAPP

Väljapakutud asendiplaaniline lahendus toetub krundi detailplaneeringule, mis näeb ette kuni 3-korruselise hoonemahu rajamise viljakuivati uuema osa kohale, kasutades ära olemasolevaid vundamente ja väliseid seinakonstruktsioone. Olemasolev säilinud vana kuivatihoone osa eraldatakse rekonstrueeritavast hooneosast müüride osalise lammutamise teel, jättes selle sõltumatuks ehitiseks. Vastavalt käesolevale projektile liidetakse erinevad rekonstrueeritava hooneosa ehituskonstruktsioonid ühtseks arhitektuurseks tervikuks.

Tekkiva ehitise lõunaküelele on kavandatud laoplatz ja tootmisotstarbeliste transpordivahendite parkla, nii et see ei paistaks maanteele. Töötajate ja klientide sõidukitele on ette nähtud parkla hoone lääneküljel endisel põllumajanduskõlviku äärealal. Mõlemasse parklasse pääseb krundi kagunurgast algavat juurdepääsuteedpidi. Nimetatud juurdepääsutee rajatakse vastavalt asendiplaani vertikaalplaneerimisele paralleelselt krundi lõunapiiriga. Tootmishoone juurest bussipeatuseni tehakse jalgtee. Alumise tasandi parklat ühendab hoone esimese korruse tasandiga raudbetoonist välistrepp. Hooneesise parkla suuruseks on 25 kohta (tootmistranspordivahendite kohtasid arvestamata). Kinnine kogumiskaev mahutavusega 20 m³ on hoonest eemal autoparkla juures.

2. HOONESTUSETAPP

Vana kuivatihoone rekonstrueeritakse laieneva tootmise või äri otstarbeks. Hoone lõunaküljele rajatakse parkla ca 20 kohaga. Rajatakse vee elektri ja sideühendused vastavalt planeeringule. Heitveed kanaliseeritakse kinnisesse kogumismahutisse, mille asukoht ja tüüp täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

3. HOONESTUSETAPP

Tootmise laienedes rajatakse tootmis- või äriotstarbeline uusehitis krundi idaossa. Planeeringu järgi on lubatud rajada uusehitis maantee pool kuni neljakorruselisena, muus osas kuni kahekorruselisena. (vt. hoonestusala ja –skeem). Rajatakse vee elektri ja sideühendused vastavalt planeeringule. Heitveed kanaliseeritakse kinnisesse kogumismahutisse, mille asukoht ja tüüp täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Krundi edelanurka rajatakse ühepere- või paariselamu.

2. ARHITEKTUURSED NÕUDED

Kõigi uusehitiste arhitektuurilahendus on vaba. Hoonete seinapinnad peavad paiknema suuremalt jaolt risti või paralleelselt hoonestuskeemil tähistatud hoonete piirjoontega.

Eelnimetatud vana kuivatihoone edasisel projekteerimisel lähtutakse restaureerimise ja renoveerimise headest tavadest, muutmata hoone katuse kuju ja fassaade olulisel määral (lubatud on sissepääsusõlme ja muude madalate ehitusmahtude lisamine hoone lõunaküljele).

3. VESIVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Hoone veevarustus toimub krundile rajatava puurkaevu baasil. Heitveed kanaliseeritakse kinnisesse klaasplastist kogumiskaevudesse, mis lahendatakse iga eraldi hoone projektiga eraldi.

4. ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt tehnilistele tingimustele rajatakse olemasoleva Kurna mõisa komplektalajaama asemele mastalajaam võimsusega 250 kVA. Alajaamast tarbijate krundini rajatakse õhuliini keerdkaabliga AMKA. Liitumispunkt tuleb tarbija krundi piirile paigaldatavasse mõõtekilpi tarbija toitekaabli klemmidele. Esimeses ehitusetapis paigaldab Elektrivõrk mõõtekilpi 2-tariifse arvesti, voolutrafod 200/5 A ja peakaitsme 3 x 200 A.

5. SIDE

Vastavalt tehnilistele tingimustele paigaldatakse olemasolevale Jüri-Luige 2x(4x4x1,2) kaablitrassile planeeringus tähistatud kohta jaotuskapp VK 100. Esimesel ehitusetapil rajatava hooneni paigaldatakse kaabel VMHOB 10x2x0,5. Teistel ehitusetappidel ehitatavate hoonete varustamiseks sidega rajatakse kaabelliinid samast jaotuskapist vastavalt tehnilistele tingimustele planeeringus tähistatud trassi pidi.

6. TULEKAITSEABINÕUD

Kõikide hoonete minimaalne planeeringu järgne tulepüsivusklass on "TP-2". Hoonete funktsioonist, tuleohuklassist, põlemiskoormustest, tuletõkkesektsioonide pindalast jms. lähtudes võib üksikute hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks kujuneda "TP-1". Iga üksiku hoone tulepüsivusklass määratakse täpselt nende tehnilise projekti staadiumis. Hoone väline tulekustutus on lahendatud rekonstrueeritava tuletõrjeveehoidla baasil.

Veehoidla minimaalseks mahutavuseks on ette nähtud 108 m³. Veehoidla paikneb muldes ja sellest üles rajatakse kaldtee tuletõrjeautole.

7. TEED JA HALJASTUS

(Vt. ka asendiplaan ja vertikaalplaneerimine)

Krundile pääseb kagunurgast algavat juurdepääsuteedpidi. Tee rajatakse vastavalt asendiplaani vertikaalplaneerimisele paralleelselt krundi lõunapiiriga, sellele paigaldatakse asfaltkate. Nimetatud tee on ka ainukeseks autotranspordi juurdepääsuks rajatavatele hoonetele.

1. EHITUSETAPIL

rajatakse tootmishoone ette parkla-laoplat, mis ümbritsetakse võrkpiirdega teraspostidel. Töötajate ja klientide sõidukitele on ette nähtud parkla hoone lääneküljel endisel põllumajanduskõlviku äärealal. Töötajate parklat ühendab hoone esimese korruse tasandiga raudbetoonist välistrepp. Tootmishoone juurest bussipeatuseni tehakse asfaldkattega jalgte.

Krundi hoonestamata ala mis on valdavalt tasane ja lage planeeritakse ühtlaseks ning sinna rajatakse kultuur-rohumaa. Juurdepääsutee äärde istutatakse lehtpuid (tammed, vahtrad või pärnad) vastavalt asendiplaanil näidatud kohtadele.

2. EHITUSETAPIL

Rajatakse parkla rekonstrueeritava vana kuivatihoone ette.

3. EHITUSETAPIL

Rajatakse parkla tootmis- või äriotsustsribelise uusehitise ette, haljastatakse selle ümbrus vastavalt planeeringule.

8. KESKKONNAKAITSEABINÕUD

Rajatava puurkaevu kaitsetsooni on planeeringus ette nähtud vähendada 50-lt meetrilt 30 meetrini (vastasel korral kataks kaitsetsoon suurema osa võimalikust ehitusalast). Sorteeritud jäätmete kogumine on ette nähtud erinevate funktsioonidega hoonete sissepääsude juures (vt. joonis DP-3). Sadevee ärajuhtimine asfaltpindadelt toimub immutuse teel pinnasesse.

9. TEHNILISED NÄITAJAD

- Planeeritava ala suurus:	2,4 ha
- Planeeritava krundi kinnisturegistri järgne maakasutusotstarve:	tootmismaa 100% - 21213 m ²
- Planeeritud sihtotstarve	tootmismaa 50% - 10607 ärimaa 40% - 8485 m ² elamumaa 10% - 2121 m ²
- Suletud brutopind:	4600 m ²
- Parkimiskohtade arv:	normatiivne 39 kohta (1/120) planeeritud 82 kohta

Koostas: Dipl. arhitekt

Indrek Saarepera

KRUNDI KOHTA ESITATAVAD NÄITAJAD

Nr.	Krundi aadress	Krundi suurus m2	Ehitus- alune pind (max) m2	Täis- ehitus % (max)	Kor. arv (max)	Hoon. arv (max)	Siht- ots- tarve	Siht- otstarbe osakaal	Suletud brutopind (hoonest. skeemil) m2	Piirangud
1	Kuivati tee 4	21213	3625	17	4	6	T Ä E	50% 40% 10%	4600	Proj.puurkaevu kaitsetsoon; Maantee kaitsetsoon; Ol.ol 10 KV kõrgepinge õhuliini kaitsetsoon; Ol.ol.sidekaabli kaitsetsoon; Avalikult kasut. jalakäigutee.
	Kokku m2:	21213	3625	17	4	6		100%	4600	

KOOSKÖLASTUSTE TABEL

Nr.	Ametkond (asjaosaline)	Kooskõlastaja	Kuupäev	Kooskõl. nr.	Originaal- kooskõl. asukoht	Märkused
1	Maanteeamet	Jüri Kirotam Planeeringute osakonna juhataja	28.06.2001	7-1/587	1.eks-is eraldi lehel	Käesolevaga kooskõlastame Harjumaal Rae vallas Kurna külas asuva Viljakuivati maaüksuse detailplaneeringu. Elamu projekteerimisel arvestada T-11 Tallinna ringteelt tuleva transpordimüraga. Ühtlasi juhime tähelepanu, et maantee kaitsevööndit, laiussega 50 m, mõõdetakse äärmise sõiduraja teljest.
2	Eesti Energia AS	Viktor Afanasev	13.07.2001	1934	1.eks-is joonisel DP-3	Kooskõlastatud detailplaneeringu põhimõtteline lahendus.
3	Eesti Telefon AS Televõrgud	Tiit Tara Infrastruktuuri osakonna juhataja	27.06.2001	(-)	2.eks-is joonisel DP-3	Kooskõlastatud
4	Harjumaa Pääste- teenistus	Kajar Laus Juhtivinspektor	27.06.2001	741	1.eks-is joonisel DP-3	(-)
5	KM Harjumaa Keskonna- teenistus	Jaan Pikka Juhataja	25.06.2001	(-)	1.eks-is joonisel DP-3	Kooskõlastatud järgmiste tingimustega: 1. Näidata kogumiskaevude asukohad ja kanalisatsioonitrassid ka äri- ja tootmis- hoonete piirkondadele 1 ja 2 ning elamu- maale. 2. Täpsustada sadevee ärajuhtimise tingimusi asfaltpindadelt. 3. Seletuskirjas näidata kaevu sanitaar- kaitseala vähendamise vajadus. 4. Näidata plaanil jäätmete sorteeritud kogumise konteinerite asukoht
6	Piirinaaber, "Kaalumaja" kat.üksuse 01:001:1500 omanik	Valdek Saar	08.07.2001	(-)	2.eks-is joonisel DP-3	Käesoleva planeeringuga nõus.

Kooskõlastuste tabel vastab tõele. Indrek Saarepera



13.07.2001