

I ÜLDOSA

Käesolev detailplaneering on koostatud **Harjumaa Rae valla Karla küla Andrekse tee 3 kinnistu** maakasutuse sihtotstarbe osaliseks muutmiseks ärimaaks ning moodustatavale ärimaakrundile ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine.

Planeeringu tellijaks on **OÜ Torm Projekt**.

Detailplaneeringu algatamise aluseks on OÜ Torm Projekt taotlus Rae Vallavalitsusele 28. veebruar 2005.a.

Detailplaneering on algatatud Harjumaa Rae Vallavolikogu otsusega nr. 434 28. juuni 2005.a.

Detailplaneeringu projekt on koostatud vastavalt Harjumaa Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähtetingimustele, mis on kinnitatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr. 1035 30. august 2005.a.

Arvestatud on tellija soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga, vastavalt Rae valla üldplaneeringule kehtivate piirangutega, kehtiva seadusandlusega, normidega jms.

LÄHTEANDMED

Projekti koostamisel on kasutatud maamöödubüroo OÜ MAART poolt koostatud topogeodeetilist alusplaani koos tehnoorkudega M 1:1000 (Töö nr. 714/03 20. veebruar 2003.a.), katastriüksuse 1:2000 ja Andrekse tee 3 kinnistu detailplaneeringu lähtetingimusi.

Detailplaneeringu projektis on arvestatud järgmiste varem koostatud projektidega:

- Rae Valla üldplaneering(1992.a.)
- Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava
- Karla küla Andrekse kinnistu maatükk I detailplaneering koostaja OÜ HEDOLINK töö nr.4203, Tallinn 2004.a.
- Koostamisel olev Rae valla uus üldplaneering

PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

- kinnistu osaline muutmine ärimaaks;
- ärimaale ehitusõiguse andmine;
- hoonestustingimuste väljatöötamine;
- liikluskorralduse ja parkimise väljatöötamine;
- kehtivate piirangute väljaselgitamine;
- servituutide ja piirangute määramine;
- kinnistu ühendamine insenervõrkudega;

II OLEMASOLEV OLUKORD

ÜLDANDMED

Planeeritav Andrekse tee, 3 kinnistu, suurusega 26 653 m², katastritunnusega 65301:003:0491 maakasutuse sihtotstarbetega sotsiaalmaa, paikneb Harjumaal Rae vallas Karla külas, Andrekse kinnistu maatükk I detailplaneeringualal. Juurdrpääs kinnistule on Andrekse teelt ja Assaku – Jüri teelt. Põhjast külgneb planeeritav ala Andrekse kinnistu maatükk I detailplaneeringualaga ja lõunast Jüri kalmistuga. Olemasoleva maakasutuse andmed on toodud tabelis nr.1 “Olev maakasutus”(joonisel nr. 3).

Planeeritavale alale jäävad järgmised piirangud:

Assaku – Jüri tee (riigimaantee T-11113) teekaitsevöönd 50 m

Assaku – Jüri tee san.tsoon 60 m

Andrekse tee teekaitsevöönd 20 m

Jüri kalmistu (ajaloomälestis, reg. nr. 14 424) san.kaitsevöönd 100 m

Jüri kalmistu kaitsevöönd 50 m

Kanaliseerimise kogumismahutite san.kaitsetsoon 30 m

Kehtivad piirangud on toodud tugiplaanil (joonisel nr.3).

HOONESTUS, MAAKASUTUS

Planeeritaval kinnistul hoonestus puudub, kõrghaljastus puudub.

TEHNOVÕRGUD

Planeeritaval kinnistul tehnovõrgud uusehituseks puuduvad.

III PLANEERIMISLAHENDUS

1. PLANEERIMISE EESMÄRK

- maakasutuse korrastamine planeeritaval alal;
- planeeritava ala kruntimine;
- kinnistu osaline muutmine ärimaaks;
- ehitusõiguse andmine moodustuvatele kruntidele;
- hoonestustingimuste väljatöötamine;
- tehnovõrkude lahendused;
- tehnovõrkudele servituutide määramine;
- liiklus- ja parkimistingimuste lahendused;
- heakorrastuse ja prügimajanduse lahendused;

2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIMINE

Planeeritaval alal muudetakse **Andrekse tee 3 kinnistu** osaliselt ärimaaks, mis jääb Assaku – Jüri maantee poolsesse osasse. Samas on antud matmisala perspektiivne laiendamine. Ärimaa sihtotstarbega on planeeritud kaks krunti suurustega vastavalt 7002 m² ja 2996 m². Krundile pindalaga 7002 m² (pos. nr.2) on planeeritud krematoorium, samuti on arvestatud autode parkimise vajadusega vastavalt normidele. Krundile pindalaga 2996 m² (pos. nr.1) on ette nähtud varem kehtestatud Andrekse elurajooni detailplaneeringuga kanalisatsiooni kogumismahutid. Antud krundile on perspektiivselt kavandatud ehitada reovee pumpla, likvideerides kogumismahutid. Samuti rajatakse nimetatud krundile puukool – kauplus, mis on vajalik ja seostub suurepäraselt nimetatud piirkonna iseloomuga. Matmisala perspektiivseks laienduseks (urnide matmiseks) on ette nähtud sotsiaalmaa krunt 5429 m² (pos. nr.3). Ülejäänud planeeritav ala jääb sotsiaalmaaks krundi pindalaga 11208 m² (pos. nr. 4). Transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos nr.5) on antud täiendava liiklusruumi loomiseks, seoses kergliiklustee rajamisega. On arvestatud vajadusega perspektiivis ühendada planeeritav ala Väljaotsa kinnistuga ja kalmistuga. Samuti on antud võimalus läbipääsuks krematooriumi hoone juurde kalmistu peaväravate poolt läbi perspektiivse matmis-ala.

Andmed kruntimise kohta vt. tabel nr. 2 "Kruntide moodustamine"(joonis nr.4).

3. PLANEERITAVA ALA MAA BILANSS

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
Ä	ÄRIMAA	9811m ²	36,8%
Ü	SOTSIAALMAA	16637m ²	62,5%
L	TRANSPORDIMAA	187m ²	0,7%
	KOKKU	26635m ²	100%

4. HOONESTUSKAVA

Planeeritaval alal on antud moodustuvatele kinnistutele võimalikud ehitusalad. Krematooriumihoone kaugus krundi piiridest ärimaa krundil on 5 ja 10 m, paigutatuna määratud ehitusalasse. Detailplaneeringuga on antud krematooriumihoone võimalik paigutus lubatud ehitusalasse. Samas on planeeringuga antud matmisala perspektiivne laiendus urnide matmiseks. Planeeringuga on lahendatud autode parkimine (vastavalt normidele ja arendaja analüüsile) Andrekse tee poolses osas.

Perspektiivis planeeritava ala ühendamine Väljaotsa kinnistuga on võimalik krematooriumihoone krundilt idapoolsest küljelt. Samuti on antud võimalus krematooriumihoone krunt ühendada surnuaiaga.

Projektdokumentatsioon ärimaa krundile krematooriumihoone ehitamiseks koostatakse eraldi vastavalt Rae Vallavalitsuse poolt väljastatavatele projekteerimistingimustele.

Andmed kruntide ehitusõiguse kohta vt. tabel nr. 3 "Kruntide ehitusõigus"(joonis nr.4).

5. ARHITEKTUURINÕUDED

Krematooriumihoone projekteerimisel tuleb arvestada lähiümbruse keskkonnaga. Hoone on ühekorruseline, maksimaalne lubatud kõrgus 9 m, katusekalle 0 - 30 kraadi. Hoone harja suund on paralleelne või risti teedega.

Hoone arhitektuur on tagasihoidlik ja lihtne, arvestades tema kasutuse iseloomu ja asukohta. Soovituslikult kasutada naturaalseid materjale ning oluline on, et arvestatakse lähiümbruse Andrekse kinnistu maatükk I detailplaneeringuga. Krematooriumihoone välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

lähiümbruse Andrekse kinnistu maatükk I detailplaneeringuga. Krematooriumihoone välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Kruntide ümber rajatavate piirete joonised esitada hoone tehnilises projektis ning nende kujundus tuleb eelnevalt kooskõlastada valla arhitektiga.

6. SERVITUUDID JA MUUD KITSENDUSED

Servituudid ja muud seadustest tulenevad planeeringuala kitsendused vt. tabel nr.3 "Kruuntide ehitusõigus"(joonis nr.4), graafiliselt on antud joonistel nr. 4 ja 5.

7. HEAKORRASTUS, HALJASTUS JA PRÜGIMAJANDUS

Planeeritaval alal on ette nähtud ärimaa krundil koht prügikonteineritele, mis on krematooriumihoone vajadusteks. Täpne asukoht määratakse eraldi vastavalt konkreetsele ehitusprojektile.

Parkla ja sissesõidu teed on asfaltkattega.

Haljastuse planeerimisel on aluseks võetud Andrekse kinnistu maatükk I kehtestatud detailplaneeringu haljastuse lahendus. Kuna planeeritaval alal kõrghaljastus puudub, siis on soovitatud rajada allee Andrekse tee äärde krematooriumihoone krundi ulatuses. Samuti rajada täiendavalt kõrghaljastust krematooriumihoone krundi ida ja lõunapoolsele küljele ja Assaku – Jüri tee äärde. Konkreetse ehitusprojekti koostamisel määratakse antud kasvutingimustele sobilikud puude liigid.

Ärimaa krundile jääv lagunenud kiviaed kasutada ära krundi kujundamisel.

8. KESKKONNAKAITSE, MUINSUSKAITSE

Planeeritava ala reljeef on üldiselt tasane. Looduskaitiselised piirangud planeeritaval alal puuduvad. Planeeritud krematooriumihoone soojusega varustamiseks on ette nähtud kasutada gaasikütet. Võrreldes teiste kütustega, on gaas kõige keskkonnasõbralikum. Samuti on gaasikütteseadmed kõige kõrgema kasuteguriga, mille tõttu on keskkonda paisatavate kahjulike ainete kogus kõige väiksem. Boilerseadme küttevõimsused ei ületa KM 10.06.02.a. määrusega nr.39 seatud võimsuspiiri (0,3 MW), millest väikemate jaoks välisõhu saasteluba ei ole nõutav.

On arvestatud Rae valla üldplaneeringuga kehtestatud kalmistu sanitaarkaitsevööndi piiriga, mis on 100 meetrit.

Andreksesse tee 3 kinnistu detailplaneeringus on arvestatud Andreksesse kinnistu maatükk I detailplaneeringuga kehtestatud muinsuskaitseliste piirangutega:

1. kalmistu kaitsevööndi piiriks on ette nähtud 50 m
2. kaitstav kalmistu piirdemüür, mis on kultuurimälestis ja mille kaitsmisel lähtuda muinsuskaitse seadusest.
3. kalmistu piirdemüüri tagusele teele on antud servituut ~ 5m.

9. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneerimisprojektis on ärimaa kruntidele kantud võimalikud ehitusalad, mis arvestab hoone ehitamise tulepüsivusklassis TP-2. Üldiselt ümbritseb krundipiire 5 ja 10

Juurdesõiduteed, läbisõidukohad, juurdepääsud hoonele, tuletõrje- ja päästevahenditele ning veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tuletõrjevee vajaduseks on ette nähtud 15 l/s ja see on lahendatud Andrekse maatükk I detailplaneeringuga tuletõrjevee hüdrandist Lodjapuu teelt, mis tagab (vastavalt AS Elveso poolt teostatud mõõtmistele) tuletõrjevee vooluhulga 10 l/s. Täiendav tuletõrjevee vooluhulk on ette nähtud mahutist mahutavusega 54 m³. Väljavõtte mahutist on ette nähtud kaevuga ϕ 1,0 m, toruga ϕ 200 mm mahutisse ühendus.

10. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

On arvestatud liikluskorralduse lahendusega, mis on välja töötatud Andrekse maatükk I detailplaneeringuga ning selle teostusega. Planeeritavatele kinnistutele juurdepääs on Andrekse teelt. Piki Andrekse teed on ette nähtud jalgteed.

Olemasolevat varemplaneeritud Andrekse kõrvalteed on laiendatud nii, et Assaku-Jüri tee ristmikust kuni krematooriumihoone krundi sissesõiduni jääb 6m. Üleminek kitsamale teekattele on kaldega 1:10. Parkla ühendustee laiuseks on samuti 6m.

Kuna varemplaneeritud Andrekse tee tänavavalgustuspostide kaugus teepeenra välisäärest ei vasta nõutule(äärekivist vähemalt 0,4m), siis moodustada tänava äärekiviga posti kõver(rentsli osa juurde).

On antud ristmike nähtavuskolmnurgad vastavalt teede projektkiirusele: riigimaantee T – 11113 ristmikul Jüri suunas on 15 x 130m ja Tallinna ringtee suunas on 15 x 160m. Kõrvalteel (Andrekse tee) on nähtavuskolmnurk vähemalt 6 x 60m. Ristumisel kergliiklusteega on nähtavuskolmnurk vähemalt 15 x 12m.

Ärimaa krundi pos. nr.1 riigimaantee poolsesse külge on moodustatud transpordimaa sihtotstarbega krunt, mis võimaldab rajada riigimaantee äärde täiendava liiklusruumi kergliiklusele – sõidutee äärest vähemalt 9 m laiune ala.

Autode parkimine on ette nähtud krematooriumihoone krundil vastavalt normidele.

Assaku-Jüri maantee teekaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja teljest 50 m. Andrekse tee teekaitsevööndi laius on 20 m. Assaku-Jüri tee sanitaartsoon on 60 m.

11. SOOJARVARUSTUS

Planeeritavatel kinnistutel soojavarustus lahendatakse vastavalt tellija ettepanekule gaasiküttega.

Seoses tuhistamisega nõutav gaasivoolu surve on 25-30 mbar. Ühendusväärtus ca 70m³/h. Ühe tuhistamine 25 Nm³/h.

12. KURITEGEVUSE ENNETAMISE ABINÕUDEST

Ärimaa piirkond

1. Hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteovõimalusi.
2. Nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohimu(pole vaja agressiivsetena väljanägevaid piirdeid).
3. Korrashoid vähendab kuriteohimu.
4. Jälgitavus vähendab kuriteohimu.

5. Hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamiste riski ja kuriteohimu.
6. Valduse sissepääsude arvu piiramine vähendab sissemurdmiste riski.
7. Tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdmiste riski.
8. Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab insidentide kordumise riski. Hinnates vandalismi kahjude piiramise võimalusi võiks kaaluda sihtmärgi täielikku eemaldamist.
9. Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutatakse soovitatavalt ka video valvet vähendab sissemurdmiste riski.
10. Läbi valduse kulgevate noorukite läbikäigukohtade piiramine vähendab vandalismi riski.
11. Üldkasutatava ala ja ühiskasutatava ala selge eristatavus vähendab vandalismi ja sissemurdmiste riski.
12. Kiired parandustööd vähendavad edaspidiste rünnakute riski.
13. Ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine vähendab vandalismi riski.
14. Juurdepääsuteede (eriti öösiti kasutatavate teede) jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti kui teed on videojälgimise all.
15. Parklate sissepääsu kontroll vähendab autodega seotud kuritegude riski.
16. Parklate jälgimine, soovitatavalt videojälgimise abil vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski.
17. Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski.
18. Süütamisohlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski.
19. Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik on pidev järelevalve.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

pos. nr	ehitise liik/ otstarve	normatiivne arvutus	normatiivne parkimis- kohtade arv	planeeringus ette- nähtud parkimiskohtade arv krundil
1	ÄRIALA/KAUPLUS	600 x 1/50	12	12
2	KREMATORIUM	1400 x 1/130	11	30

KOKKU

23

42

IV INSENERVÕRGUD

1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Harju maakonna, Rae valla, Karla küla planeeritava **Andrekse tee 3** kinnistu orienteeruv veevajadus on ca 5,0 m³/d; 2,0 l/s. ja see täpsustatakse konkreetsete ehitiste tehniliste tingimustega. Vajalik tuletõrjevee vooluhulk on 15 l/s.

Planeeritava kinnistu veevarustus lahendatakse ühisveevärgi baasil, võttes aluseks Andrekse kinnistu maatükk I detailplaneeringuga projekteeritud tehnovõrkude lahenduse. Vastavalt AS Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (nr.203/05 01.11.2005.a.) on AS Elveso nõus planeeritavatele kinnistutele välja andma 5,0 m³/d; 2,0 l/s vett. Piki Andrekse tee haljasriba rajatud ühisveevärgi torustikust on projekteeritud planeeritavatele kinnistutele veevarustus.

Tuletõrjeveevarustus on lahendatud Andrekse kinnistu maatükk I detailplaneeringuga tuletõrjevee hüdrantist Lodjapuu teelt, mis tagab vee vooluhulga 10 l/s. Täiendav tuletõrjevee vooluhulk on ette nähtud mahutist mahutavusega 54m³.

Vt. Insenervõrkude koondplaan (joonis nr.5).

Vastavalt AS Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele on AS Elveso nõus vastu võtma planeeritavalt kinnistult heitvett 5m³/d peale Andrekse kinnistu ühiskanalisatsiooniga ühendatava eelvoolu väljaehitamist.

Planeeritava ala kanalisatsioon on ette nähtud arendaja poolt välja ehitatud ühiskanalisatsiooni kaevuga K1-79, mis saab ühtlasi kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

2. ELEKTRIVARUSTUS

Rae valla Karla küla **Andrekse tee 3** kinnistu detailplaneering annab ehitusõiguse ärihoone (krematooriumi) ja teda teenindavate tehnovõrkude ehitamiseks.

Orienteeruv arvutuslik elektri koormus on 60kW (3x100A). Elektrivarustus vastavalt tehnilistele tingimustele № 73382; 24.10.05 a. baseerub Andrekse elurajooni Lodjapuu alajaamal (Nr5040).

OÜ Jaotusvõrk ehitab 0,4kV toiteliini Lodjapuu alajaama jaotuskilbist TK-44 kuni krundi piirile paigaldatava liitumiskilbini peale liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu maksmist.

Perspektiivsele ärikrundile Andrekse tee 1 paigaldatakse esialgu Andrekse elurajooni reovee kogumismahutid. Antud krundile on perspektiivselt kavandatud ehitada reoveepumpla, likvideerides kogumismahutid.

Nende objektide summaarne arvutuslik elektri koormus on ligikaudu 25kW (3x40A).

Nimetatud äri- ja tehnohoone elektrivarustus toimub Andrekse elurajooni 0,4kV võrgu baasil; liitumiskilp (2-ne) paigaldatakse krundi piirile, toide võetakse paigaldatavast transiitkilbist.

3. SIDEVARUSTUS

Rae valla Karla küla **Andrekse tee 3** kinnistule kavandatava ärihoone telekommunikatsiooni abonentide arv on 2.

Telekommunikatsiooni abonendi all on mõeldud kas telefoni-, andmeside – või nende ühisliini.

Telekommunikatsiooniks tuleb kavandatav ärihoone ühendada Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonivõrku. Vastavalt Elion Ettevõtted AS tehnilistele tingimustele N°4182474; 11.11.05 a. on liitumispunktiks jaotuskapp JRI-105 ja sidekaev JRI-087 Jüri-Aruküla tee ääres. Alates samast punktist on kavandatud ka Andrekse tee elurajooni liitumine.

Kuna kavandatava telekommunikatsiooni vajadus võrreldes Andrekse tee elurajooniga on väike, on otstarbekas, kui väline sideliin, alates eeltoodud liitumispunktist kuni elurajoonini, ehitatakse elurajooni mahus, kavandavad ärikrundid liituvad aga Andrekse tee elurajooni sidevõrguga. Käesoleval ajal ongi projekteerimisel kogu Andrekse elurajooni sideehitus, milles on arvestatud ka planeeritavate ärimaa kruntide liitumisega.

Elion Ettevõtted AS antud ettepanekuga ei nõustunud, sest nad pole lõpetanud läbirääkimisi Andrekse elurajooni arendajaga sideliinide väljaehitamise kompenseerimise osas. Seetõttu on antud planeeringus arvestatud, et telefoniühenduseks on esialgu mobiiltelefon, andmesideks (Internet) aga kas GRPS või traadita andmeside (WIFI või WIMAX).