

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

Iirise kinnistu detailplaneeringu aluseks on väljastatud „Lähtetingimused” (kinnitatud Rae Vallavalitsuse 01.11.2005 korraldusega nr 1424).

2. OLEMASOLEV OLUKORD.

Asukoht.

Iirise kinnistu asub Vana-Tartu maantee ääres Järveküla külas, Rae vallas. Kinnistu paikneb Vana-Tartu maantee ja Kodala asumis vahel. Ümbruskonnas on valdavad endised põllumaad, kus toimub aktiivne planeerimis- ja ehitustegevus, mida soodustab lähedus Tallinna kesklinnale ja hea teeühendus.

Asustusstruktuur.

Siiani on ümbruskonda planeeritud-rajatud valdavalt pereelamuid. Kodala asumis on ka hajutatult ridaelamuid. Vana-Tartu maantee ja Tartu maantee vahelisele alale on ehitatud ja kavandatud ka madalaid kortereelamuid.

Maaüksus.

Maaüksus on lage rohumaa. Kujult on maaüksus kirde-edela suunaline ristkülik. Kõrval olev aiandusäri kasutas varem istikute kasvatamiseks. Maapind on suhteliselt tasane, kõigub 1 m piires (kõrgusmärgid 41.68-42.76). Maanteeäärsel serval on 10 kV õhuliin.

Maaüksuse suurus on 15258 m², sihtotstarve tootmismaa.

Piirangud.

Vana-Tartu maantee (Järveküla-Jüri maantee T-11330) on V klassi maantee. Maanteel on 50 m laiune teekaitsevöönd ja 60 m laiune sanitaarkaitsevöönd.

10 kV õhuliinil on 10 m laiune kaitsevöönd.

3. PLANEERIMISLAHENDUS.

Järveküla ja Peetri küla avamaastiku kujunemisel tiheasustuseks, muutub Vana-Tartu maantee selle peatänavaks. Ärilise iseloomuga objektid sooviksid paikneda selle ääres. Hetkel toimib antud kohas sellisena Vana-Tartu maantee ja Väljaotsa tee ristmikul olev aianduskaupade ja istikute äri.

Planeeringu eesmärgiks on Eesti Sordiseeme äri- ja laokompleksi kõrvale teise sarnase Kodala äri- ja laokompleksi rajamine. Pikalt Kodala asumis keskel toiminud kompleks on jäänud kitsaks. Vana-Tartu maantee ääres oleks hõlpsamini ligipääsetav ja äriliseks tegevuseks avatum.

Logistilika lihtsuse nimel on kompleks kavandatud ühe mahuna. Maanteepoolsel küljel on kahekorruseline ärihoone; kus paikneksid bürood, kauplus, väiketeenindus. Ärihoone on avatud maanteele ja kompleksi õuele.

Laomaht on ärihoone taga. Laadimisala ja lao ukseid on kavandatud laohoone kaguküljele, kõrval oleva tootmismaa poole. Lao loode- ja edelakülgedele (elamualade poole) ukseavasid ei kavandata. Ärihoone ja lao lõpus olev laiendus varjavad osaliselt laadimisala, samas on ärihoonest täielik ülevaade alast.

Laohoone on pikk, pikkuse suhtes madal. Võimalik projekteerida maastikuobjektina. Ärihoonel on võimalus olla orientiirhoone elamualade vahel. Äri- ja laohoonele on planeeritud kaks erinevat krunti. Ärimaa krundi suurus on 2826 m², tootmismaa krundi suurus 11426 m².

Maantee äärde on planeeritud eraldi kergliiklusmaa krunt perspektiivse ratta-kõnnitee rajamiseks (1006 m²).

Hoonestusala kaugus läänepoolsest piirist on 8 m. Edelaküljel jääb elamukruntide ja hoonestusala vahele 22-33 m.

3.1. Hoonestus.

- Ärihoone on planeeritud 2-korruseline; laohoone põhiliselt 1-korruseline (väike osa võib olla ka 2-korruseline, vastavuses tuleohutusnõuetele).
- Suurim ehitisealunepind on ärihoone krundil 700 m², laohoone krundil 4450 m² (krundi täisehitus vastavalt 24,8 ja 38,9 %).
- Mõlemale krundile on planeeritud üks hoone.
- Ärihoone suurim kõrgus maapinnast on 10 m, laohoonel välisküljel (loodekülg) 8 m ja siseküljel 9 m.
- Ärihoone tulepüsivusaste on TP1, laohoonel TP3.

3.2. Teed ja liiklus.

Pääs alale on Vana-Tartu maanteelt. Sissesõidutee on planeeritud krundi kagu servale. Ärihoone ja kergliiklustee vahele on planeeritud 42-kohaline parkla. Laadimisplats on laohoone kaguküljel, kolmest küljest äri- ja laohoonega piiratud.

Planeeritud kergliiklusteelt on ärihooneni ja hoone ette planeeritud kõnnitee.

3.3. Haljastus ja heakorrastus, jäätmekäitlus.

Haljastus on planeeritud ala kolmele välisküljele. Parkla ja laohoone väliskülgedele tuleks istutada puid ja põõsaid. Parkla juures ja laohoone loode küljel ühtlase rivina, edelservas vabade gruppidena.

Haljaspind jääb võrdlemisi looduslikuks rohumaaks. Külvata heintaimi, malts ja muu „umbrohi” välja kurnata. Laohoone edela küljele, ~2 m kaugusele kinnistu piirist istutada ühtlase vahega (~12 m) madal puuderivi (näiteks pihlakad, peene lehega, marjad annavad värvi). Laohoone edelaküljele laiemale haljasalale vaba paigutusega väikesed puuderühmad ja põõsarühmad (näiteks viljapuud, kevadel õitsevad). Haljasala võib olla „pool metsikus” olekus, väikelindude ala.

Laokompleksi piirdeaia suurim kõrgus maapinnast on 1,8 m. Kasutada metallpostidel läbipaistvat metallvarb või -võrkaeda. Ärihoone krundile on jäetud võimalus samuti piirdeaia rajamiseks, kui selleks tekib vajadus. Piirdeaia suurim kõrgus maapinnast 1,8 m. Kasutada metallpostidel läbipaistvat metallvarb või -jäika võrkaeda.

Laokompleksi prügikonteinerid paigutada siseõue või vastavasse varjualusesse. Vajadusel korraldada jäätmete kogumine liigiti. Ärihoone kasutab vastava kokkuleppe alusel laokompleksi prügikonteinereid. Vajadusel rajada ärihoone mahus eraldi prügikonteinerite varjualune.

3.4. Vertikaalplaneering.

Olemasolev maapind on suhteliselt tasane, kõigub 1 m piires (kõrgusmärgid 41.68-42.76).

Üldist reljeefi muutmist ei ole kavandatud. Planeerimistegeviseiga ühtlustatakse maapinna tasand, säilib üldine kalle edela suunas.

Projekteeritud maapinna kõrgusmärgid on vahemikus 41.25-42.80. Maantee on krundi pinnast veidi kõrgemal. Sissesõidutee on projekteeritud ühtlase 2% pikikaldega. Majandusõue kalle on projekteeritud risti kaldena hoonest eemale ja pikikaldena edela suunas haljasalale. Vihmaveed juhitakse krundi kaguservale proj. nõkku, kus osa imbub pinnasesse, osa juhitakse pikikaldega haljasalale. Nõo põhja kõrgusmärgid on platsi pinnast 5-20 cm madalamal. Nõo küljed vooderdatakse betoonplaatidega, põhi on kaetud aukudega betoonplaatidega.

Laohoone põranda kõrgusmärk on 43.00 (1.10 cm platsi pinnast). Laohoone kontuuris on maapind projekteeritud horisontaaljoonena. Laadimisküljel on proj. maapinna kõrgusmärk 41.90. Välisküljele (elamualade poole) on kavandatud vastu hoonet madala nõlv (h kuni 0,8 m). Nõlva harja kõrgusmärk 42.70. Haljasala maapind on üldise langusega edelasuunas. Nõlva allservale on proj. kerge nõgu, piirilt kalle selle suunas, välistab vee valgumise naaberkinnistule.

3.5. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Suurim kuritegevuse oht on sissemurdmised ja vargused. Hooned tuleb varustada signalisatsiooniga. Turvajate kohalejõudmiseni kuluva aja jooksul peab võimalikku varaste tegevust takistama füüsiliste vahenditega. Laokompleks piiratakse aiaga. Samuti on võimalik aiaga piirata ärihoone krunt. Takistab asjade kiiret minema toimetamist.

Parklale ja õuele rajatakse välisvalgustus. Ärihoonesse on kavandatud eraldi ruum valvurile. Ärihoone klaasvitriinidele on võimalik sisekülge paigaldada turvakardinad.

4. TEHNOVÕRGUD.

Tehnovõrgu kitsenduse ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest tehnovõrkude kauguse normatiivist (kaugused ehitistest, tehnovõrkudest ja puudest võraga kuni 5,0m) EPN 17. "Linnatänavad" Osast 8 "Tehnovõrgud ja rajatised" tabel 8.2 järgi, samuti Vabariigi Valitsuse määrusest nr.213 02.07.02.a. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid (RIL – 1990). Majandus-joogivee saamine ja kanaliseerimine on lahendatud piirkonda rajatavatest tehnovõrkudest – AS ELVESO tehnilised tingimused nr.130/05 26.07.05.a.

4.1. Veevarustus.

Arvestuslik veekulu on 3 m³/d. Veevarustuse süsteem rajatakse PE plasttorudest surveklassiga PN10. Liitumispunkt on varustatud maakraaniga vähemalt 0,5 m kaugusel krundi piirist tee poole. Trassi kogupikkus on 43 m. Tuletõrjevee 20 l/sec tagavad hüdrandid.

4.2. Kanalisatsioon.

Kanaliseeritav reovete hulk 3 m³/d. Torustikud rajatakse plasttorudest PVC T8. Liitumispunktiks on kontrollkaev krundi piirilt vähemalt 0,5 m tee poole. Kanalisatsioonitrassi pikkus 44 m.

4.3. Sadevee äravool.

Ümbruses eelvoolud puuduvad. Sadevesi juhitakse pinnasesse. Sadevesi suunatakse platsidelt kalletega muruosale.

4.4. Elektrivarustus.

Iirise kinnistule planeeritud äri- ja laokompleksi elektriosa planeerimisel on lähtutud Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr 67240, 28.07.2005.

Toide saadakse Järveküla toitealajaamast Raevägeva toitefiidril toidetavast Otsa maaüksusele planeeritavast 20/0,4 kV jaotusalajaamast sektioneeritud transiitkilbi kaudu kahelt sektiioonilt maakaabliga äri- ja laokompleksi peajaotuskilpi. Elektrienergia mõõtmine toimub Otsa mü detailplaneeringuga määratud teemaa krundi piiril asuvas kahesektiioonilises liitumiskilbis, kus asuvad ka objekti peakaitse 3x100 A.

Planeeritavale sissesõiduteele jääv 10 kV õhuliini post on kavandatud ringi tõsta. Vajadusel paigaldada täiendav vahepost. Posti ringi tõstmine toimub Iirise kinnistu omaniku kulul.

Kergliiklustee äärde on kavandatud perspektiivne tänavavalgustus. Täpsem paiknemine lahendatakse eraldi projektiga (koos kergliiklusteega).

4.5. Sidevarustus.

Planeeritava Iirise maaüksuse (Järveküla, Rae vald, Harju maakond) kontori- ja lao telekommunikatsioonitooteid on võimalik lahendada käesoleval ajal raadio- või fiksmobiiltelefonidega, kuna antud piirkonnas puudub vajaliku mahuga sidevõrk. Planeeringuga on reserveeritud maa-ala perspektiivsete sidetrasside ehitamiseks ja valitud sidekappi asukoht Järveküla-Jüri mnt. ääres elektri liitumiskilbi kõrval.

Side juurdepääsuvõrk oli detailplaneeringu koostamise ajal lahendamisel Peetri küla lokaalvõrgu ehitusprojektiga (projekteerib AS Eltel Network). Sidevarustuse tööprojekti koostamiseks võtta piirkonda telekommunikatsioonitoodetega varustavalt firmalt tehnilised tingimused.

4.6. Soojavarustus.

Antud piirkond on tsentraalse soojusvarustusega. Planeeritud kahekorruselise ärihoone kütte, ventilatsioon ja soojaveevarustus on planeeritud individuaalkatlamaja baasil. Viimane paikneb hoone õuepoolses osas I korrusel. Kütus – gaas. Vastavalt gaasi tehnilistele tingimustele 20.12.05.a. Water Ser Ehitusjuhtimine OÜ poolt on võimalik lülitada Vana-Tartu mnt. äärde rajatavasse kesksurve gaasitrassi. Ärihoone soojuskoormus 45 kW. Aastane gaasi vajadus 58500 nm³.

Kuna soojuskoormus ei ületa 0,3 MW, ei ole Keskkonnaministri määrusega 10.06.02. nr.39 (RTL, 19.06.02. 66, 1032) nõutud välisõhu saaste arvutusi.

4.7. Gaasivarustus.

Perspektiivsele gaasitrassile on reserveeritud koht teemaal. Sisendusele krundi piiril on planeeritud regulaatorjaam GRJ 4,0/0,1 bar ja pika spindliga maa-alune kuulkraan. Trassi pikkus kuni Vana-Tartu mnt.-ni 65 m.

5. TULEKAITSE ABINÕUD.

Tulekustutusvesi saadakse kinnistu sissesõidutee ja kergliiklustee äärde projekteeritud hüdrantidest (20 l/s). Tuletõrje veevõtt peab olema tagatud vähemalt kahest hüdrandist.

Planeeritud hoonestusala vähim kaugus kinnistu piirist on 8 m. Ärihoone tulepüsivusaste on TP1, laohoonel TP3. Ärihoone ja laohoone vahele tuleb rajada tulemüür tulepüsivusega EI-M 120. Ärihoone on kahekorruseline. Laohoone on ühekorruseline, vähesel määral võib olla kahekorruseline. Laohoonesse kavandatud tegevus on 1. tuleohuklassiga (kodutehnika vaheladu).

Koostasid: arhitekt Ivo-Martin Veelma

insener Karri Vabrit