

PROJEKTI KOOSTAMISEST VÕTSID OSA:

Projektijuht H. C. GORDON

Planeerimislahendus arhitekt M. LEINSAAR

PROJEKTI KOOSSEIS

I. MENETLUSDOKUMENDID

1. Rae Vallavalitsuse korraldus 13.03.2007. nr 412 planeeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta
2. Harju Ekspressi kuulutus 16.03.2007. Platsi kinnistu detailplaneeringu avalikustamise kohta
3. Kooskõlastuste koondtabel
4. Kooskõlastuste koopiad (kooskõlastuste originaalid originaalkaustas)

II. SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Olemasolev olukord
3. Planeerimislahendus
4. Liikluskorraldus, vertikaalplaneerimine
5. Veevarustus, kanalisatsioon
6. Elektrivarustus
7. Sidevarustus
8. Gaasivarustus
9. Drenaaz
10. Keskkonnakaitse
11. Tulekaitse
12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
13. Tehnilis- majanduslikud näitajad

III. LISAD

1. Rae Vallavalitsuse korraldus Lehmja küla Platsi kinnistu detailplaneeringu algamise ja lähtetingimuste kinnitamine 05. aprill 2005 nr.416.
2. Kinnistusregistri väljavõtted.
3. Detailplaneeringu koostamise leping nr 6-14/28 24.03.2005.a.
4. AS Elveso tehnilised tingimused nr. 64/05.
5. Elion Ettevõtted AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 3688803
6. OÜ JAOTUSVÕRGU TALLINN-HARJU PIIRKOND tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks nr. 62256.
7. Fortum AS poolt väljastatud tehnilised lähteandmed gaasivarustuseks 15.04.2005.a.
8. Harju Maaparandusbüroo poolt väljastatud olemasoleva drenaazi skeem
9. Maa ja Vesi Projekteerimisbüroo ekspertarvamus Rae valla Lehmja küla Platsi kinnistu sajuvete ärajuhtimise kohta
10. Rae valla üldplaneering maakasutuskaart.

IV. JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan M 1:500
3. Põhijoonis M 1:500
4. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus Lehmja küla Platsi kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähtetingimuste kinnitamine 05. aprill 2005 nr.416. Detailplaneering on koostatud AS OVEROK (reg. nr. 10808430) tellimusel.

Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud FIE Peeter Kuhlbars'i poolt mõõdistatud topogeodeetilist alusplaani (töö nr. 190).

Detailplaneerimise projektis on arvestatud järgmiste varem koostatud töödega:

- Rae valla üldplaneering
- Kangru III kinnistu maatükk 1 detailplaneering

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Maastikuline iseloomustus

Planeeritav ala paikneb Rae vallas, Lehmja külas, T2 Tallinn–Tartu–Võru-Luhamaa maantee ja T11330 Järveküla- Jüri riigimaantee vahelises alas.

Maa-alal puudub silmatorkav reljeef.

Maapind on kaldu langusega idast läände.

Maapinna kõrgusmärgid on vahemikus +48,18 kuni +53.00.

Planeeritav maa-ala on liigniiske.

2.2. Olemasolev taimeistik

Planeeritaval alal puudub kõrghaljastus.

2.3. Olemasolevad hooned, rajatised ja maakasutus

Planeeritaval kinnistul olemasolevaid hooneid ei ole. Planeeritav Platsi kinnistu on katastritunnusega 65301:002:1290, suurusega 49830 m² ning maakasutuse sihtotstarbega maatulundusmaa. Kinnistu on eraomandis ja kuulub **AS OVEROK**.

2.4. Tehnovõrgud

Planeeritaval alal Tartu mnt. poolses küljes asuvad kolm sidetrassi ja gaasitrass. Planeeritavat kinnistut läbib elektri õhuliin. Jüri- Assaku tee poolses küljes asub sidetrass.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Planeerimise eesmärk

- kinnistu sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast ärimaaks ja tootmismaaks
- hoonestustingimuste määramine
- juurdepääsuteede lahendamine

- tehnovõrkude lahenduste koostamine
- tehnovõrkude servituutide määramine
- liiklus ja parkimistingimuste loomine transpordivahenditele
- heakorrastuse, haljastuse ja prügi sorteerimise võimaluse lahendamine

3.2. Planeeritavad maasihtotstarbed

Platsi kinnistu maa sihtotstarbeks on planeeritud ärimaa 20% ja tootmismaa 80% - Ä20%, T80%.

3.3. Planeeritavad hooned

Platsi kinnistule on planeeritud üks ärihoone (büroo) ja üks tootmishoone (laohoone).

3.4. Hoonestustingimused

Planeeritava maa-ala krundile rajatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja lihtne. Rajatavad hooned peavad olema arhitektuurselt vaadeldavad, lahendatud erinevate värvidega ning olema peamaantee väärilised. Suured fassaadi pinnad liigendada, et ei tekiks „müüri“. Ärihoone projekteerida Tallinn- Tartu- Luhamaa mnt äärde.

Planeeritav välisvalgustus ja reklaami paigaldamine hoone fassaadile kooskõlastatakse Maanteeametiga.

Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Planeeritud ärihoone - kuni kolme korruseline maksimaalse kõrgusega 15m.

Planeeritud tootmishoone - kuni kahe korruseline maksimaalse kõrgusega 15m.

Hoone katusekalle peab jääma vahemikku 0-15°.

Katuse harja suunal ei ole piiranguid ette nähtud.

Käsitletavas detailplaneeringus on hoonete asukohaks antud krundil lubatud ehitusala.

Hoonete projekteerimisel arvestada materjalidega selliselt, et hoone tulepüsivusklass oleks vähemalt TP-2.

Hoonete eskiisid kooskõlastada Rae Vallavalitsuse arhitektiga.

4.5. Servituutide ja kaitsevööndite vajadus

Planeeringus on ettenähtud trassi servituudi maa-ala ümber planeeritud hoonete.

Planeeringus on arvestatud Tallinn–Tartu–Võru-Luhamaa maantee kaitsevööndiga 50 m.

Planeeringus on arvestatud Järveküla-Jüri maantee kaitsevööndiga 50 m.

Planeeringus on arvestatud üldplaneeringus planeeritud raudtee kaitsevööndiga 30 m.

4.6. Heakorrastus ja haljastus

Haljasalasad on planeeritud 24,1% planeeritavast maast. Krundi Kangru III kinnistu poolsele küljele on ette nähtud muruplats (trasside täpsustumisel istutada ka madalaid põõsaid)

eraldamaks kahe kinnistu asfaltteid. Krundi Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee poolsele küljele on planeeritud müratõkkeks hekk või kõrghaljastus. Haljasalad on planeeritud veel Platsi kinnistu lõuna küljele. Lõuna poolsele haljasalale tuleb vajadusel rajada maaparandus kraav. Krundile on ette nähtud rajada kõrghaljastus, istutada nii leht- kui okaspuid. Rajatavate puude liikide variandid: kuusk, kask, tamm. Istutada tuleb minimaalselt 120 puud, mille täiskasvanu kõrgus on minimaalselt 7 meetrit.

Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse eraldi koos hoone põhiprojektidega. Piirdeaiad lahendatakse koos ehitusprojektiga.

4. LIIKLUSKORRALDUS, VERTKAALPLANEERIMINE, PARKIMINE

4.1. Teed ja vertikaalplaneerimine

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on Järveküla-Jüri maantee planeeritud kõrvalmaanteeks, kogujateeks. Järveküla-Jüri maanteele on üldplaneeringus ettenähtud kergliiklustee. Nähakse ette kergliiklustee rajamine Platsi kinnistu eest kuni Lehmja koolimajani. Vastavalt valla nõudmistele tuleb kergliiklustee ehitusloaks võtta kooskõlastused maaomanikelt kelle kinnistutele kergliiklustee jääb. Projekt kergliiklustee kohta tuleb teostada Tartu mnt-lt mahasõiduni. Kergliiklustee nähakse ette 3m laiune, eraldi muldel, 7m kaugusel sõiduteest. Ette nähakse bussipeatus Platsi kinnistu poole teed.

Pääsuks Platsi kinnistule on planeeritud kaks sissesõitu Järveküla-Jüri maanteelt. Sissesõitudele väravaid ei planeerita. Sissesõit Platsi ja Kangru kinnistutele on lahentatud ühiselt.

Liiklus on korraldatud ümber hoonete kahe suunalisena. Sõiduautode parkimisala on planeeritud Tartu maantee poolsesse külge maantee kaitsevööndisse. Veoautode võimalikud laadimiskohad on märgitud põhijoonisele.

4.2. Parkimine

Sõiduautode parkimisala on planeeritud Tartu maantee poolsesse külge maantee kaitsevööndisse 25 m kaugusele. Kinnistu piirile on ette nähtud piirdeaed jalakäijate liikumise takistamiseks.

Normatiivne parkimiskohtade arv selgub konkreetse ehitusprojektiga.

5. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1. Veevarustus

Planeeritava maa-ala varustamine veega toimub vastavalt põhimõtetele, mis on sätestanud AS Elveso tehnilistes tingimustes nr. 64/05.

Väljavõtte tehnilistest tingimustest:

- 1.1. AS ELVESO on nõus lubama Platsi maaüksuse planeeringu alale vett ca 12 m³/d ja tulekustutusvett 10 l/sek peale piirkonda ühisveevärgi väljaarendamist antud piirkonna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendaja AS-i Water Ser poolt.
- 1.2. Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute kinnistute piiridest kuni 2m välja poole projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks.
- 1.3. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,5 bar.

Väljavõtte lõpp.

Perspektiivne liitumispunkt on planeeritud Platsi kinnistu piiri lähedusse Järveküla-Jüri maantee äärde Platsi kinnistu kirde nurga lähedusse.

5.2. Kanalisatsioon

Planeeritava maa-ala varustamine kanalisatsiooniga toimub vastavalt põhimõtetele, mis on sätestanud AS Elveso tehnilistes tingimustes nr. 64/05.

Väljavõtte tehnilistest tingimustest:

- 2.1. AS ELVESO on nõus vastu võtma Platsi maaüksuse planeeringu alalt heitvett ca 12m³/d peale piirkonna ühiskanalisatsiooni väljaarendamist antud piirkonna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendaja AS Water Ser poolt.
- 2.2. Detailplaneeringu käigus moodustavate uute kinnistute piiridest kuni 2m välja poole projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks.

Väljavõtte lõpp.

Perspektiivne liitumispunkt on planeeritud Platsi kinnistu piiri lähedusse Järveküla-Jüri maantee äärde Platsi kinnistu kirde nurga lähedusse.

6. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava maa-ala varustamine elektrienergiaga toimub vastavalt põhimõtetele, mis on sätestanud OÜ JAOTUSVÕRGU TALLINN-HARJU PIIRKOND tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks nr. 62256.

Väljavõtte tehnilistest tingimustest:

Laohoonete elektrivarustus planeerida „Külmlao“ 10(20)/0,4 kV jaotusseadmetest ringtoites maakaabelliinidega. Hoonete juurde (kinnistute piiridele) määrata transiit- ja liitumiskilpide asukohad. Maakaabelliinidele määrata servituudialad piki kvartali siseteid ja kinnistuid või kinnistute vahelisi insenerivõrkude koridore (väljaspool sõiduteid ja kinnistuid).

Uutes korterelamutes ja mitme tarbimiskohaga hoonetes nähakse ette hoonesse siseneva energia arvesti liitumispunkt. Korterite ja üldruumide elektriarvestid projekteerida hoone mõõdetekeskusesse.

Väljavõtte lõpp.

Platsi kinnistu kõrval olevale Kangru III/1 kinnistule on planeeritud alajaam, millest varustatakse Platsi kinnistut elektritenergiaga. Planeeritud transiit- ja liitumiskilp on planeeritud Platsi kinnistu põhja poolse piiri lähedale.

Seoses Platsi kinnistule planeeritud hoonetega likvideeritakse Platsi kinnistut läbiv õhuliin. Õhuliin asendatakse kaabelliiniga, mis on planeeritud Platsi kinnistu trassi servituudi maa-alale. Platsi kinnistu lõuna poolses osas jätkatakse olemasolevat õhuliini, selleks rajatakse uus elektripost ja paigaldatakse sellele uus transiit- ja liitumiskilp.

7. SIDEVARUSTUS

Planeeritav maa-ala varustatakse sidega vastavalt Elion Ettevõtted AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 3688803.

Väljavõtte tehnilistest tingimustest:

Teatame Teile, et maaüksuse piiril, Tallinn–Tartu–Võru-Luhamaa maantee ääres, asuvad Elioni vaskkaablite MKSB 7x4 ja KMB4. ning fiiberoptilise kaabli trassid ja maaüksuse piiril, Järveküla-Jüri maantee ääres, asuvad Elioni MKSB 7x4 ja 2xKSP1x4 maakaablite trassid. Olemasolevate Elioni kaablitrasside asukohta mahamärkimine looduses tellida Eltel Networks Aksiaseltsilt. Detailplaneeringu koostamisel on vajalik reserveerida maa-ala planeeritavatele laohoonetele kaablikanaliseerimise- või maakaablitrasside ehituseks nähes ette sidekanalitoruga või maakaabliga sisestuse igale planeeritavale hoonetele.

Näha ette piiritlus-jaotuskapi asukoht sobivalt valitud kohas maaüksuse piiril, Tallinn – Tartu – Võru - Luhamaa maanteeäärses piirkonnas, sidudes selle planeeritavate maaüksustesistest kaablitrassidega ja olemasolevate Elioni vaskkaablitrassidega.

Detailplaneeringu koostamisel näha vajadusel ette olemasolevate Elioni kaablitrasside ümbertõstmise vältimaks nende sattumist planeeritavate hoonete ja rajatiste alla. Elion Ettevõtete AS kaablitrasside ümbertõstmisel lähtuda sellest, et Elion Ettevõtete AS liinirajatisel väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatisel kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingu sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul. Ümberpaigaldatud Elion Ettevõtete AS liinirajatis jääb Elion Ettevõtete AS omandisse. Kui olemasolev siderajatis paigaldatakse ümber kinnisturaamatusse kantud maale või riigi maakatastris registreeritud riigi –või munitsipaalmaale, tuleb ümberpaigaldatud liinirajatis Elion Ettevõtete AS üle anda tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse lepinguga, mille tingimused annab Elion Ettevõtete AS.

Väljavõtte lõpp.

Piiritlus-jaotuskapp on planeeritud Platsi kinnistu lääne nurka.

8. GAASIVARUSTUS

Planeeritav maa-ala varustatakse gaasiga vastavalt Fortum AS poolt väljastatud tehnilised lähteandmed gaasivarustuseks 15.04.2005.a.

Väljavõtte:

Käesolevaga teatame, et tehniliselt on võimalik Rae vallas asuvat Platsi maaüksust maagaasiga varustada kohe.

Rajatud maagaasivõrk kulgeb kinnistu piiril ja liitumispunkt tuleb rajada samuti kinnistu piirile. Torustiku läbimõõt 280 mm. Rõhk 4 bar'i.

Gaasivõrguga liitumise ja maagaasi ostu-müügi tingimused lepatakse kokku ostu-müügi lepingus.

Väljavõtte lõpp.

Orienteeruvad gaasivõrguga liitumiskohad on näidatud tehnovõrkude koondplaanil.

9. DRENAAZ

Planeeritava maa-ala on liigniiske. Pinnase kuivendamiseks on ümber rajatavate hoonete planeeritud дренаazi. Ette nähtud drenitorustik paeb olema filtritega, õli- ja liivapüüduriga. Drenaazi veed juhitakse Tallinn – Tartu – Võru - Luhamaa maantee ääres olevasse дренаazi magistraal torustikku. Planeeringuga nähakse ette magistraalkollektor, läbimõõt ca 500mm, rajamine Platsi kinnistu piires piki Tallinn-Tartu-Luhamaa mnt äärt kuni Lehmja peakraavi Tartu mnt aluse truubini, ca 600m. Ette nähtud toru on läbiva loomuga, st. ots on jätkatav. Nähakse ette servituut.

Platsi kinnistu lõunapoolsesse külge planeeritud haljasalale rajatakse vajadusel maaparanduskraav, mille veed juhitakse Tallinn – Tartu – Võru - Luhamaa maantee ääres olevasse дренаazi magistraal torustikku.

Tehnovõrkude koondplaanil on näidatud дренаazi trasside ja kaevude orienteeruvad asukohad. Täpsem дренаazi lahendus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Pinnase liigniiskuse tõttu tuleb vajadusel maapinda tõsta, vältida tuleks sajuvete valgumist naaberkinnistutele.

10. KESKKONNAKAITSE

Sajuveed hajutatakse haljasaladele ja juhitakse дренаazi võrku.

Olmejäätmed paigutatakse krundil asuvatesse prügikonteineritesse. Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja. Jäätmeid käsitletakse vastavalt jäätmehooldus eeskirjadele.

11. TULEKAITSE

Tuletõrjevee varustamine toimub vastavalt põhimõtetele, mis on sätestanud AS Elveso tehnilistes tingimustes nr. 64/05.

Väljavõtte tehnilistest tingimustest:

- 1.1.1. AS ELVESO on nõus lubama Platsi maaüksuse planeeringu alale vett ca 12 m³/d ja tulekustutusvett 10 l/sek peale piirkonda ühisveevärgi väljaarendamist antud piirkonna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendaja AS-i Water Ser poolt.

Väljavõtte lõpp.

Platsi kinnistule on planeeritud maa-alused tuletõrjeveemahutid suurusega 700-800m³, maht ja vajadus selgub ehitusprojektis.

Väline tulekustusvesi lahendatakse seinahüdrantidega, millede asukohad selguvad ehitusprojektis.

Detailplaneerimisprojektis on krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme:

- krundi piire ümbritseb vähemalt 5m laiune ehituskeeluala.
- tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud.
- planeeritavate hoone lubatud maksimaalne kõrgus on 15 m.
- hoone maksimaalne korruselisus on 3
- hoone kuulub tuleohutusklassi TP-2

12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

- Planeeringuga välditakse tarastatud kogukondade ja kindluste ehitamine.

- Hoonete juurde viivate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmiste, vandalismi, graffiti ja süütamiste riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski
- Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirännakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
- Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamiste riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamiste riski.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.
- Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

13. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

PLANEERITAVA MAA-ALA SUURUS	49830 m ²
PLANEERITAVA ALA MAABILANSS	
ÄRIMAA 20% JA TOOTMISMAA 80%	48 423 m ² – 97,2%
LIIKLUSMAA	1 407 m ² – 2,8%
PARKIMISKOHTADE ARV	
PLANEERITUD	107 (SÕIDUAUTO)
MAX. TÄISEHITUSE PROTSENT	48,5%
HALJASTUS	24,1%=11 987m ²

Koostas: Mihkel Leinsaar