

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

Siimu kinnistu detailplaneeringu aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus 12.09.2006 nr 1292 ja Lähtetingimused. Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse seadmine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD.

Asukoht.

Siimu kinnistu asub Vana-Tartu maantee lähedal Järveküla külas, Rae vallas. Kinnistu paikneb olemasoleva tankla ja põllumaade vahel.

Asustusstruktuur.

Antud kohas on mõned vanad ettevõtted ja üksikud elamud (talud). Tihedam elamuhoonestus on veidi eemal Assaku alevikus. Läheduses oleva Tallinn-Tartu maantee äärde on rajatud tootmisettevõtteid.

Maaüksus.

Maaüksus on lage rohumaa, põllumassiivi serv. Maapind on märgatava langusega edela suunas (kõrgusmärgid 45.49-49.20). Idapoolisel küljel on kruusatee, selle kõrval on kaks 20 kV maakaablit.

Maaüksuse suurus on 10826 m², sihtotstarve maatulundusmaa. Rae valla üldplaneeringus on maaüksuse sihtotstarbeks planeeritud tootmis- ja ärimaa.

3. PLANEERIMISLAHENDUS.

Tellija ettevõtte tegeleb transpordiga. Maaomaniku sooviks on kinnistule rajada veoautode hoolduspunkt ja metallitöökoda, ettevõtte kodubaas. Maa-alale on planeeritud üks äri-tootmismaa krunt ja üks tootmismaa krunt. Olemasoleva teega külgnevale osale on planeeritud eraldi transpordimaa krunt.

Hoonestus on planeeritud maa-ala keskele. Hoonestuse põhja ja lõuna külgedel on platsid, seal ka hoonete pääsud. Hoonete vahel ja lääneküljel on läbisõiduala. Platside servades on parkimiskohad- põhja küljel sõiduautod ja kergveokid, lõuna küljel veoautod. Lõuna küljel on lisaks ettevõtte enda tarbeks kavandatud tankla.

Hoonestus on põhja küljel ühel joonel, ühe kõrgusega, moodustab ühtse terviku-fassaadifrondi. Tootmishooned rajatakse sandwich-paneelidest, kontoriosa on põhiliselt klaasfassaadiga. Mõlema krundi hoonestuse puhul kasutada sarnaseid materjale ja värvitoone.

Päas maa-alale on kirde nurgast. Krundil 1 on hoone esine ala avatud. Piirdeaiaga on piiratud kogu krunt nr 2 ja krundi 1 hoone esiküljest tahapoole jääv ala. Kahe hoone vahele võib paigutada tõkkepuu või värava. Krundi nr 2 väravad on nii põhja kui lõuna külgedel- võimalik liikuda ümber hoone. Pääs krundile nr 2 on läbi krundi nr 1. Krundile nr 1 on märgitud teeservituut krundi nr 2 kasuks.

Hoonestuse vähim kaugus kinnistu piirist on ida küljel 4 m, lääne küljel 9,7 m; põhja ja lõuna külgedel üle 29 m. Hoonestusala vahe on 10 m.

Krundile nr 1 on planeeritud kontor, autopesula, remonditöökoda. Hoone põhja küljel on kontori ja pesula sissepääsud, lõuna küljel pesula väljasõit ja töökoja pääsud.

- Planeeritav krundi suurus on 3984 m².
- Sihtotstarve on 30% ärimaa, 70% tootmismaa.
- Suurim ehitisealunepind 660 m² (täisehitus 16,6%).
- Korruste arv- kuni 2. Kontori osa on 2-korruseline, muu 1-korruseline.
- Krundile võib rajada ühe hoone.
- Hoone suurim kõrgus maapinnast on 9,5 m (krundi kõrgemas osas).
- Tulepüsisusaste- TP3.
- Tootmishoone kaetud plekiga (sandwich-paneelid), värvitoon- hõbe, hall, must. Kontoriosa enamuses metallprofiilil klaas + plekk- toon vaba.

Krundile nr 2 on planeeritud metallitöökoda-ladu. Sissepääsud on hoone põhja ja lõuna külgedel.

- Planeeritav krundi suurus on 6731 m².
- Sihtotstarve 100% tootmismaa.
- Suurim ehitisealunepind 1820 m² (täisehitus 27,0%).
- Korruste arv- kuni 2. Hoone põhiosa on 1-korruseline, kuid hoones võib olla vähesel määral 2-korruselisi osasid (kuni 1/3 pindalast).
- Krundile võib rajada ühe hoone.
- Hoone suurim kõrgus maapinnast on 9,5 m (krundi kõrgemas osas), s.t. madalamas osas kuni 11,0m.
- Tulepüsisivisaste- TP3.
- Tootmishoone kaetud plekiga (sandwich-paneelid), värvitoon- hõbe, hall, must.

Krunt nr 3.

Ideena saab perspektiivis osaks olemasolevale teele moodustatavast transpordimaast.

- Planeeritav krundi suurus 111 m².
- Sihtotstarve 100% transpordimaa.

3.1. Vertikaalplaneering.

Olemasolev maapind on märgatava kaldega edela suunas. Vertikaalplaneeringuga antakse sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded soovitavas suunas. Hoonestuse põhja küljel on maapinna üldkalle antud põhja suunas (1%). Sadeveed juhitakse haljasribale ja murukivikattega parkimisribale. Hoonestuse lõunaküljel on üldkalle edela suunas (2,5-5%). Maa-ala ida ja lõuna küljele on planeeritud jämeda killustikuga täidetud kraav-sadevete immutusala. Lääne küljele on planeeritud tugimüür (kõrgus 10-20 cm üle planeeritava platsi pinna).

Olemasoleva tee kõrgusmärk sissesõidu kohal on 48.75. Pesula sissesõidu ja väljasõidu kõrguste ühtlustamiseks on sissesõidu kohal maapinda langetatud. Pesula ±0.00~48.30, kontoril ja metallitöökojal ~49.00. Suurim kalle on pesula välja sõidul. Kõrgusmärgid täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

3.2. Heakorrastus, jäätmekäitlus.

Enamus on maa-alast on asfalteeritud. Põhja küljel on haljasriba, ida ja lõuna külgedel kivitäitega kraav, lääne küljel tugimüür. Põhja, ida ja lõuna külgedele istutatakse puuderivi, lõuna küljele ka hekk (h~1,8 m). Enamus maa-alast piiratakse metallpostidel võrkaiaga, h 1,8 m.

Prügikonteinerid paigutada maa-ala lõuna küljele või hoonemahtu-varjualusesse. Korraldada jäätmete kogumine liigiti.

3.3. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Suurim kuritegevuse oht on sissemurdmised ja vargused. Põhja pool olev tankla töötab ka puhkepäeval, s.t. toimib naabrivalve põhimõtte.

Hooned tuleb varustada signalisatsiooniga. Turvajate kohalejõudmiseni kuluva aja jooksul peab võimalikku varaste tegevust takistama füüsiliste vahenditega. Enamus kompleksist on piiratud aiaga.

Kogu kompleksile rajada välisvalgustus. Kontori ossa võib kavandada eraldi ruumi valvurile. Kontori klaasvitriinidele võib paigaldada siseküljele 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.76 16.12.06.a. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Kui praegu on ühisveevärg vaid Jüri alevikus, siis perspektiivskeemis on ÜVK lahendus antud kogu vallale (OÜ Projektkeskuse töö nr. 296). Perspektiivsed võrgud on planeeritud Siimu kinnistuga piirnevale teemaale. Veevarustuse ja kanalisatsiooni lõplik lahendus peale ühisveevärgi väljaarendamist antud piirkonnas. Tehnilised tingimused AS ELVESO poolt.

4.1. Veevarustus.

Arvestuslik veekulu on 20 m³/d. Veevarustuse süsteem rajatakse PE plasttorudest surveklassiga PN10. Veesisendused peavad olema varustatud maakraanidega ja on planeeritud 1 m kaugusele krundi piirist. Plastist veetoru paigaldatakse tihendatud killustikalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Trassi pikkus 25 m.

Tuletõrjevesi 10 l/s tagatakse trassist, teised 10 l/s planeeritavast mahutist V=108 m³.

4.2. Kanalisatsioon.

Valla üldplaneeringu järgi antud piirkonna ühiskanalisatsioon on perspektiivne. Arvestuslik reovee kogus on 20 m³/d. Torustikud rajatakse plasttorudest PVC SN8. Plastist veetoru paigaldatakse tihendatud killustikalusele. Tagasitäide toru peale liiv või moreen 30 cm. Sõidutee alla jäävatel lõikudel tagasitäide 100% liivaga. Liitumispunktideks on kontrollkaevud krundi piiril kõrvuti veevarustuse maakraanidega. Kanalisatsioonitrassi pikkus teemaal 15 m.

4.3. Sadevee äravool.

Ümbruskonnas eesvoolud (kraavid) puuduvad. Lõunaküljel olevatel põldudel on olemas drenaažitorustik. Lähim drenaaži kogujatoru on ~30 m kaugusel Siimu mü edelanurgast. Maa on savi-liiva ja kruusane paepealne.

Maa-ala põhja küljel sadeveed immutatakse haljaspinnal ja murukiviga kaetud alal. Lõunaküljele rajatakse kraav-immutusala. Kraavi kaldad ja põhi on kaetud jämeda killustikuga. Kraav ühendatakse drenaažitorustikuga (peatoruga). Drenaaži juhitakse liigvesi, mida kraav ei suuda immutada (paduvihma ajal). Võimalik ühendustoru paigaldatakse kraavi põhjast kõrgemal, et säiliks kraavi immutusfunktsioon. Lisaks on lõuna küljel kogu maa-ala pikkuses murukiviga kaetud vöönd.

Lõunapoolsete alade planeerimisel tuleb drenaaži peatorustik säilitada või rajada kuivenduskraavid / uus sadeveedrenaaži torustik. Arendaja võtab osa sadeveeäravoolude kuivenduskraavide /sadeveedrenaažitorustike eelvoolude väljaehitamisest.

4.4. Soojusvarustus.

Antud piirkond on tsentraalse soojusvarustusega. Küte ja soojavee-varustus lahendatakse oma katelseadme abil, kütuseks gaas. Maksimaalne soojuskoormus 85 kW.

4.5. Gaasivarustus.

Gaasitrassid on planeeritud ala kütteks, samuti kruntidele kavandatavate ettevõtete tehnoloogiliste vajaduste rahuldamiseks. Maagaasi võrk projekteeritakse järgmises projektstaadiumis olemasoleva võrguni. Fortum Termest AS poolt on võimalik lülitada kesksurve gaasitrassi (tehnilised tingimused 18.09.2006). Sisendusle on planeeritud regulaatorjaam GRJ 4,0/0,1 bar ja pika spindliga maa-alune kuulkraan. Aastane gaasi vajadus Siimu kinnistule 34000 nm³.

4.6. Elektrivarustus.

Käesolevaga on antud planeeritava Siimu kinnistu (Järveküla küla, Rae vald, Harju maakond) elektrivarustuse 0,4 kV liini trasside, liitumiskilbi asukoha põhimõtteline lahendus. Planeeritaval Siimu kinnistul on 1 tootmishoone krunt, 1 remonditöökoja krunt ja 1 tee ala.

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS poolt välja antud tehnilised tingimused nr. 99708, 05.10.2006. a., mis näevad ette objektide toite Annukse 20/0,4kV alajaamast 0,4kV kaabelliiniga.

Planeeritava ala elektrihoovuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest.

Orienteeruv summaarne tarbimisvõimsus on 120 kW.

Planeeringus on arvestatud objektide peakaitsmeks 2(3x100A).

Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava hoone projektiga.

Valdajal täpsustada liitumiskilbi asukoht ja peakaitsme suurused Eesti Energia AS hoonestusprojektide koostamisel.

4.7. Sidevarustus.

Planeeritava lirise maatüksuse (Järveküla, Rae vald, Harju maakond) kontori- ja lao telekommunikatsioonitooteid on võimalik lahendada käesoleval ajal raadio- või fiksmobiiltelefonidega.

5. TULEKAITSE ABINÕUD.

Tulekustutusvesi saadakse kinnistu sissesõidutee äärde projekteeritud hüdrantist (10 l/s) ja krundile 1 planeeritavast tuletõrje veehoidlast ($V=108 \text{ m}^3$).

Planeeritud hoonestusala vähim kaugus kinnistu piirist on 4 m, hoonestusalade vahe 10 m. Hoonete tulepüsivusaste on TP3. Hoonestus on 1-2-korruseline. 2-korruselised on kontoriosa ja võib olla vähesel määral metallitöökoja osa (kuni 1/3 hoonest). Kavandatud tegevus on 1. tuleohuklassiga (autopesula, remondi töökoda, metalli töökoda).

Tankla kütusemahuti on maa-alune. Mahuti kaugus kinnistu piirist on 3 m, planeeritavast hoonestusest 17,5 m. Tankuri kaugus hoonest on 17 m. Mahutite täitmiskoha juurde tuleb rajada kaitsevann. Mahuti tuulutuspüstiku kaugus parklast on $>6 \text{ m}$.

Koostasid: arhitekt Ivo-Martin Veelma

insener Karri Vabrit