

62

OMANIK

EEE KINNISVARA OÜ

TELLIJA

EEE KINNISVARA OÜ

OBJEKT

**ASSAKU ALEVIKU JA LEHMJA KÜLA
OSA DETAILPLANEERING (2. ETAPP)**

TÖÖ

DETAILPLANEERING

STAADIUM

DP

TÖÖ Nr

44 / 01

AADRESS

LEHMJA KÜLA ASSAKU ALEVIK RAE VALD
HARJUMAA

AASTA

2001



CASA PROJEKT OÜ ENDLA TN. 92-1/3 10614 TALLINN
REG.NR. 10349123 LITSENTS EE-7759
TEL. 668-46-30 FAX 668-46-31 E-MAIL: casa@casa.ee

SISUKORD

I ÜLDOSA

- LÄHTEANDMED
- PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID
- DOKUMENDID:

Rae Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta

Detailplaneeringu lähteülesanne

Juhani MÜ kinnistu dokumendid

JOONIS NR.1 - ASUKOHA SKEEM M1:150 000

II OLEMASOLEV OLUKORD

- ASUKOHT
- ARENGUEELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

JOONIS NR.1 - SITUATSIOONISKEEM M1:10 000

JOONIS NR.2 – TUGIPLAAN M1:500

III PLANEERIMISLAHENDUS

- ASENDIPLAANILINE LAHENDUS JA LIIKLUSKORRALDUS
- ARHITEKTUURNE LAHENDUS
- HALJASTUS JA HEAKORRASTUS
- TULEOHUTUSNÕUDED

JOONIS NR.3 – HOONESTUS JA MAAKASUTUSPLAAN M1:500

IV INSENER-TEHNILINE OSA

- ELEKTRIVARUSTUS
- SIDEVARUSTUS
- VEEVARUSTUS KANALISATSIOON
- DOKUMENTATSIOON

Elektrivarustuse tehnilised tingimused

Sidevarustuse tehnilised tingimused

JOONIS NR.4 – INSENERVÕRKUDE KOONDPLAAN M1:500

KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste koondtabel

Koopiad kooskõlastuste originaaljooniselt.

I ÜLDOSA

Käesoleva detailplaneerimisprojekt on koostatud vastavalt **EEE Kinnisvara OÜ** sooviavaldusele kinnistu **Juhani MÜ** jagamiseks ja sihtotstarbe muutmiseks. Kuna tegemist on perspektiivse hoonestatava alaga, siis on vastavalt kinnistuomanike ja omavalitsuse soovile agatatud planeering suuremale maa-alale uue ja vana Tallinn-Tartu maantee vahelisel territooriumil kaasates ka Lehma küla tihedamalt hoonestatud asumit. Seega võib käesolevat detailplaneerimisprojekti käsitleda kui teist etappi. Esimeses etapis on detailplaneering koostatud kõrvalasuvale Kangru-III kinnistule, mis on kehtestatud Rae vallavolikogu poolt 19.06.2001, nr.218.

Detailplaneerimisprojekti II etapp on koostatud vastavalt Rae vallaarhitekti poolt koostatud lähteülesandele, mis on kinnitatud vallavalitsuse poolt 13.03.2001.a., nr.310 all. Arvestatud on tellija soovidega, kehtivate piirangutega, ressursi- ja tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega, kehtiva seadusandluse ja normidega.

LÄHTEANDMED

Planeeringu koostamisel on kasutatud OÜ Aakermaa Maamõõdubüroo poolt koostatud topogeodeetilist alusplaani (töö nr.0501, mai 2001.a.).

Arvestatud on järgmiste varem koostatud projektidega:

- Harju maakonna üldplaneeringuga
- Rae valla üldplaneeringuga
- Kangru III detailplaneeringuga

PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

- Maakasutuse korrastamine, kinnistu jagamine ja maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- Hoonestustingimuste väljatöötamine;
- Liikluskorralduse ja parkimise lahendamine;
- Servituutide ja piirangute määramine;
- Kinnistu insenervõrkude lahendus ja ressurside kasutamine;
- Keskkonnakaitse abinõude väljatöötamine.



II OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT

Planeeritav ala asub **Harjumaal Rae vallas Lehmja külas** uue ja vana Tallinn-Tartu maantee ahelisel alal.

Teise etapina on koostatud planeering **Juhani** maaüksusele. Kinnistu on 4,0ha suurune, katastriüksuse nr **65301:002:0900** sihtotstarbega **maatulundusmaa**.

Ülejäänud ala planeeritakse vastavalt peale kinnistuomanike konkreetsete projektülesannete esitamist ja planeerimistööde lepingute sõlmimist.

ARENGUEELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

- + ala on ümbritsetud olemasolevate teede- ja ühistranspordivõrguga, s.h. Tallinna ringtee;
- + puudub vajadus uute teede rajamiseks ja nende jaoks maa-ala reserveerimiseks;
- + maa-ala on tasase reljeefiga ja valdavalt kohe ehituse alustamiseks kõlblik rohumaa;
- + alal ei ole lammutatavaid ehitisi;
- + tootmiskompleksi jaoks väga sobiv asukoht, kuna Lehmja küla elamukvartal jääb eemale ja lähiasulates on piisavalt vaba tööjõudu;
- territooriumil ja selle vahetus läheduses ei ole vee- ja kanalisatsioonitrasse. Nendega liitumiseks tuleb välja ehitada suhteliselt pikad trassid ning rajada puurkaev;
- territoorium oli kaetud drenaažisüsteemiga, mis tänaseks on amortiseerunud. Vastavalt vajadusele tuleb see süsteem uuendada, et mitte kahjustada naaberkinnistute huve;
- Tallinn-Tartu maantee on ette nähtud perspektiivselt muuta kiirteeks, mis eeldab 50m teekaitsevööndit;
- ekslikult on tagastatud maa piiresse jäetud Järveküla-Jüri mnt. (T-11330) teemaa-ala.

OLEV MAAKASUTUS

POS. NR.	AADDRESS	MAAKASUTUS	HOONETE JA MAA KUULUVUS	ENDINE KINNISTU	MÄRKUSED
1	Harjumaa Rae vald Lehmja küla Juhani mü	katastriüksus nr. 65301:002:0039 kinnistu nr. 3,93 ha maatulundusmaa 100%	EEE Kinnisvara OÜ	Tõdva vald Lehmja mõis Juhani 5	maa tagastatud osaliselt



PILT 2

VAADE TARTU - TALLINN MAANTEELT



PILT 1

VAADE JÜRI - ASSAKU MAANTEELT

III PLANEERIMISLAHENDUS

1. ASENDIPLAAN, LIKLUSKORRALDUS

II planeeringuetapis käsitletav territoorium on tasase reljeefiga, väikese kaldega lääne suunas, põhjapoolsest küljest piirneb rohumaaga ja lõunapoolsest äri ja tootmismaaga, lääneküljest Tallinn-Tartu mnt. (T-113322) ja idaküljest Järveküla-Jüri mnt. (T-11330).

Juurdepääs kruntidele on planeeritud Järveküla-Jüri maanteelt.

Krundipiirdeks on planeeritud 2m kõrgune võrkpiire, mille äärde on kavas istutada dekoratiivpuid ja -põõsaid. Teed ja platsid asfalteeritakse ning varustatakse valgustusega.

2.MAA-ALA KRUNTIMINE

Kinnistu on käesoleva detailplaneerimisprojektiga jagatud viieks krundiks: kolm tootmis- ja äri segasihtotstarbega krunti, üks tootmismaa sihtotstarbega (alajaam) ja üks liiklusmaa sihtotstarbega krunt.

Kruntidele ei ole planeerija poolt paigutatud kindla põhiplaaniga ja hoonemahuga ning tehnoloogiaga tootmishooneid. Hooned ehitatakse välja mitmes ehitusjärjekorras: esimeses järjekorras tootmis- ja olmebaas krundile nr.1 ca 30 töötajale. Ülejäänud kruntide kasutus selgub peale konkreetsete projekteerimistaotluste esitamist valdajate poolt

3. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Hooned on ette nähtud rajada iga krundi ehitusalasse ühe või kahe korruselistena. Tootmis- ja laohooned võivad olla metall-viilhalli-tüüpi ehitised või kivehitised.

Planeeritud hooned on ette nähtud paigutada lahtise hoonestusviisiga, paigutatuna ehitusalasse. Maksimaalne katuseharja kõrgus maapinnast on 12m. Oluline oleks sellise planeeritud tootmis- ja laohoonete asumi puhul, et naaberkinnistute hooned moodustaksid grupiti ansambli ega erineks üksteisest kardinaalselt. Uute kinnistute ümber võib rajada puit- või metallpiirdeid, mille joonised ehitusprojekti mahus kooskõlastada vallaarhitektiga (planeerimisprojekti autoriga).

Kruntide hoonestamiseks annab loa kohalik omavalitsus – Rae Vallavalitsus. Projekteerimisloaga määratakse konkreetset tingimused projekteerimiseks ja ehitamiseks, lähtudes kehtestatud detailplaneeringust. Ajutiste hoonete asukoht ja rajamistingimused määratakse projekteerimistingimustega.

4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Vastavalt vajadusele tuleb olemasolev drenaaži peasüsteem säilitada, et mitte kahjustada naaberkinnistute huve.

Iga uue krundi täpne haljastus ja heakorrasutus tuleb lahendada konkreetsete ehitusprojektide koosseisus. Prügi kogumine ja hoidmine omal krundil. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo. Tootmisobjektide puhul tuleks koostada konkreetne Jäätmekava.

5. TULEOHUTUSNÕUDED

Juurdesõiduteed, läbisõidu kohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele tuletõrje- ja päästevahenditele ning veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Territooriumil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelisse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Alus: Tuleohutuseeskirjad, Üldeeskiri TE-1 (juuni 1998.a.).

IV INSENERVÕRKUDE LAHENDUS

1. ELEKTRIVARUSTUS

Üldosa

Elektrivarustuse osas on määratud eeldatav võimalik Juhani maaüksuse planeeritava ala elektri-koormus ja ette nähtud alajaama kinnistu.

Määratletud on 10kV ja 0,4kV kaablitrossid ja ette nähtud nende trasside teenindusservituudid.

Arvutuslik elektrikoormus

Planeeritaval alal on ette nähtud moodustada kolm kinnistut tootmis- ja äriettevõtete rajamiseks. Vastavalt tellijapoolsetele nägemustele on nende ettevõtete eeldatav energia vajadus 120–140kW.

Eeldatav üldine tarbimisvõimsus on planeeritaval maa-alal 350 – 400kW.

Perspektiivne elektrivarustus

Detailplaneeringuga käsitletava maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on Eesti Energia AS jaotusvõrgu Tallinna-Harju piirkond väljastanud tehnilised tingimused nr.5809, millele on hiljem väljastatud täiendavad tehnilised tingimused. Vastavalt täiendavatele tehnilistele tingimustele on planeeritava maa-ala varustamiseks elektrienergiaga ette nähtud uus alajaam omaette kinnistul.

Alajaam saab toite Jüri 110/10kV alajaama Lehmja 10kV fiidrist lähtuvast õhuliinist, milline läbib kõrvalasuvat maaüksust Kangru III, mille kohta on varem koostatud detailplaneeringu lahendus. Kangru III detailplaneeringu lahendusel on ette nähtud teostada sisselõige samasse 10kV õhuliini.

Uus sisselõige ei muuda sisuliselt Kangru III detailplaneeringu lahendust, vaid liitub sellega.

Detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud maa-alad kaabel trassidele ja servituuditsoonid kaablite teenindamiseks.

Tänavavalgustus

Planeeritaval maa-alal oleval kinnistute sissesõidu teel on ette nähtud tänavavalgustus. Toide saadakse planeeritavast alajaamast. Lülitus toimub vastavalt hämara-lülitle või ajaprogrammile. Tänavavalgustuse kaablite paigaldamiseks on sissesõidu tee ääres ette nähtud oma paigaldustsoon, milline on näidatud insenrvõrkude plaanil.

2.SIDEVARUSTUS

Üldosa

Planeeritaval maa-alal Juhani maaüksusel on ette nähtud telefonide lahendus vastavalt AS Eesti Telefon Teleteenused poolt väljastatud tehnilise lahenduse kirjale nr.25341/00/454AS(R72) 03.07.2001.a.

Perspektiivne sidevarustus

Vastavalt AS Eesti Telefon Teleteenused poolt väljastatud tehnilise lahenduse kirjale nr. 25341/00/454AS(R72) 03.07.2001.a. on planeeritaval maa-alal, Juhani maaüksusel ette nähtud jaotuskapp VK100 (ELTEK), milline jääb ühtlasi tulevikus ka AS Eesti Telefoni võrguga liitumispunktiks.

Jaotuskapist VK100 nähakse ette kaabel VMOHBU10x2x0,5 kuni jaotuskapini ASS121, milline asub Assaku-Jüri tee ääres. Teedest läbiminekul nähakse ette sidekaabel paigaldada A-kategooria torudesse. Kaabel otsastada KRONE-tüüpi otsastusseadmetega.

Maaüksuse territooriumil on ette nähtud jaotusvõrk teostada VMOHBU tüüpi kaabliga. Otsastamisel kasutada KRONE otsastusseadmeid ja jaotuskappe AK3 või SK-0-10.

Kinnistutel planeeritavatele sidekaablitele on detailplaneeringu lahenduses ette nähtud trassidele maa-alad ja teenindamiseks teenindusservituudid.

Enne tööprojektide koostamist on hoonestajatel vajalik võtta ühendus AS Eesti Telefon Teleteenused Äriklientuuri talitlusega telefon 6 402 036, objekti väljaehitamise ja teeninduspiiride omavaheliseks määratlemiseks.

3.VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Olemasolev olukord

Antud seletuskirja osa käsitleb Rae vallas Lehmja külas Juhani maaüksuse detailplaneeringut. Juhani MÜ on jagatud neljaks eraldi katastriüksuseks: Juhani-1 (9400m²), Juhani-2 (15095m²), Juhani-3 (14765m²) ja Juhani-4 (35m²).

Planeeritava ala veevarustuse ja kanalisatsioonivõrgud on lahendatud kooskõlas kõrval asetseva Kangru maaüksuse varem planeeritud võrkudega. Kõrvalkinnistu planeerimine näeb ette rajada kinnistu majandus-joogivee vajaduste rahuldamiseks oma puurkaev, tuletõrjevee vajaduste katmiseks on ette nähtud rajada tuletõrjeehoidla mahuga 2x150m³, sisemise tulekustutusvee saamiseks aga pumbasõlm kahe pumbaga.

Kangru maaüksuse majandusreoveed on ette nähtud I etapis lahendada kogumiskaevude baasil, tulevikus pumbatakse reoveed aga Lehmja küla kanalisatsiooni kaudu läbi Peetri küla kanalisatsioonisüsteemi Tallinna kanalisatsiooni.

Sajuveed parkla aladelt on kõrvalkinnistu planeerimises ette nähtud juhtida läbi lokaalsete puhasstite Tartu mnt. äärse drenaažikollektori kaudu kraavidesse, tinglikult puhtad sajuveed aga hajutada vertikaalplaneerimisega. Käesoleva planeeringuga käsitletav ala on dreneeritud ja olnud kasutusel põllumaana. Olemasolev drenaaž on vana ja loetakse amortiseerunuks, peakollektorid ja äravoolud on aga endiselt töökorras.

Planeeritav lahendus

Veevarustus

Juhani maaüksuse arvestuslikud veevajadused on:

JUHANI 1:	1.2 m ³ /d; 0.7 m ³ /h
JUHANI 2:	1.4 m ³ /d; 0.8 m ³ /h
JUHANI 3:	<u>1.4 m³/d; 0.8 m³/h</u>
Kokku:	4.0 m ³ /d; 2.3 m ³ /h

Arvestades kõrvalkinnistu (I+II eh. jrk.+persp.) veetarbimisega 6m³/d, on mõistlik võtta ka Juhani m.ü. majandus-joogivesi samast puurkaevust, mis on planeeritud toodangule kuni 10 m³/d. Veevarustuse liitumisepingu sõlmimiseks ja veetrassi väljaehitamiseks tuleb taotleda vastavad tehnilised tingimused puurkaevu omanikult.

Tulekustutusvee vajadus väliseks kustutuseks on 20l/s ja sisemiseks 2x2.5l/s. Summaarne tulekustutusvee vajadus 3h jooksul on 270m³. Veevaru hoitakse kõrvalkinnistu planeerimisega ette

nähtud tuletõrjeveehoidlates mahuga $2 \times 150 \text{ m}^3$. Liitumislepingu sõlmimiseks ja veetrassi väljaehitamiseks tuleb taotleda vastavad tehnilised tingimused mahutite omanikult. Sisemise tulekustutusvee saamiseks rajatakse eraldi tuletõrjevee torustik tuletõrjemahutite juurde planeeritavast pumplast kuni kinnistuni.

Majandusvee kanalisatsioon

Juhani maaüksuse arvestuslikud heitvee kogused on:

JUHANI 1:	$1.2 \text{ m}^3/\text{d}; 0.7 \text{ m}^3/\text{h}$
JUHANI 2:	$1.4 \text{ m}^3/\text{d}; 0.8 \text{ m}^3/\text{h}$
JUHANI 3:	<u>$1.4 \text{ m}^3/\text{d}; 0.8 \text{ m}^3/\text{h}$</u>
Kokku:	$4.0 \text{ m}^3/\text{d}; 2.3 \text{ m}^3/\text{h}$

Iga kinnistu varustatakse I etapis omaette kogumiskaevuga, $V = 10 \text{ m}^3$, perspektiivse lahendusena juhitakse heitveed Kangro III kinnistuga ühisesse heitvee pumplasse ja pumbatakse Lehmja küla kanalisatsiooni kaudu läbi Peetri küla kanalisatsioonisüsteemi Tallinna kanalisatsiooni.

Sajuvee kanalisatsioon

Sajuveed parkla aladelt näeb planeering ette juhtida läbi liivapüüdja I klassi õlipüüdjasse. Igale kinnistule on ette nähtud paigaldada omaette puhastusseadmete komplekt. Peale puhastamist suunatakse sajuveed Tartu mnt. äärse drenaažkollektori kaudu kraavidesse. Tinglikult puhtad sajuveed hajutatakse vertikaalplaneerimisega.

Parkimisplatside pindalad ja arvutuslikud sajuvee kogused:

JUHANI 1:	$440 \text{ m}^2; 6.6 \text{ l/s}$
JUHANI 2:	$690 \text{ m}^2; 10.3 \text{ l/s}$
JUHANI 3:	$690 \text{ m}^2; 10.3 \text{ l/s}$