

I ÜLDOSA

Käesolev detailplaneerimisprojekt on algatatud vastavalt AS Saku Metall sooviavaldusele kinnistu Karjaveres I mü sihtotstarbe muutmiseks ja sellele tootmiskompleksi rajamiseks.

Kuna tegemist on suurema alaga, siis on vastavalt piirkonna kinnistuomanike ja omavalitsuse soovile algatatud planeering suuremale alale uue ja vana Tallinn-Tartu maantee vahelisel alal kaasates ka Lehmja küla tihedamat asumit. Seega võib käesolevat detailplaneerimisprojekti käsitleda kui **kolmandat etappi**.

Detailplaneerimisprojekt on koostatud vastavalt Rae vallaarhitekti poolt koostatud lähteülesandele, mis on kinnitatud vallavalitsuse poolt 23.04.2002.a , nr 397 all. Arvestatud on tellija soovidega, kehtivate piirangutega, ressursi- ja tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega, kehtiva seadusandluse ja normidega..

1. LÄHTEANDMED

Planeeringu koostamisel on kasutatud OÜ Aakermäe Maamöödubüroo poolt koostatud topogeodeetilist alusplaani (töö nr 0548, dets 2000.a.).

Arvestatud on järgmiste varem koostatud projektidega:

- Harju maakonna üldplaneeringuga
- Rae valla üldplaneeringuga

2. PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

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

II OLEMASOLEV OLUKORD

1. ASUKOHT

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

Esimese etapina on koostatud planeering **Kangru III** maaüksusele, teise etapina **Juhani** maaüksusele. Detailplaneeringu 3.etapp hõlmab kahte kinnistut:

Karjaveri – katastritunnus **65301:002:0013**, sihtotstarve **elamumaa**, pindala **2820m²**;

Karjaveri-I 1.maatükk - katastritunnus **65301:002:1040**, sihtotstarve **maatulundusmaa**, pindala **7,77ha**.

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

2. ASENDIPLAAN

Kolmandas planeeringuetapis käsitletav territoorium on suhteliselt tasase reljeefiga, absoluutkõrgusega 51.61 - 53.03. Ala piirneb kahest pikemast küljest loodusliku rohumaa ja kahest lühemast maanteega (maantee nr 2 Tallinn-Tartu-Luhamaa, maantee nr 330 Järveküla-Jüri).

Detailplaneeringu 3.etapi planeerimisala põhjapoolsesse ossa jääb väikeelamukrunt, juurdepääsuga Järveküla-Jüri maanteelt kitsa kiiluna. Kiil kuulub kinnistu juurde. Elamu ümber on rajatud ilu- ja väikepõllumajanduslik aed. Hoonest kagusse jääb hooldatud kaldapealsega tiik, mis kinnistute moodustamise käigus on jäetud naaberkinnistu Karjaveri-I 1.maatüki koosseisu. Elamust kirdesse jääb viljapuu-aed, mis kinnistute moodustamise käigus on elamukrundist eraldatud. Niiõelda võõrale maale on jäetud ka elamu majapidamise juurde kuuluv kasvuhoone.

Kinnistu Karjaveri-I 1.maatükk on hoonestamata, st looduslik rohumaa, juurdepääsuga Järveküla-Jüri maanteelt. Nimetatud maantee on krundist 0,5 – 1,0m kõrgemal.

3. ARENGUEELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

- + ala on ümbritsetud olemasolevate teede- ja ühistranspordivõrguga;
- + 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;
- kinnistut läbib kõrgepingeõhuliin oma kaitsekoridoriga, eeldab servituudi seadmist;
- territooriumil ja selle vahetus läheduses ei ole vee- ja kanalisatsioonitrasse. Nendega liitumiseks tuleb välja ehitada suhteliselt pikad trassid;
- 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 tee-kaitsevööndit;
- Tallinn-Tartu maantee lähedus tingib müra ja heitgaase.



FOTO NR 1 – VAADE TALLINN-TARTU MAANTEELT -



FOTO NR 2 – VAADE JÄRVEKÜLA-JÜRI MAANTEELT -

IV PLANEERIMISLAHENDUS

1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIMINE

Detailplaneeringu 3.etapis moodustatakse Järveküla-Jüri maantee äärde transpordimaa-sihtotstarbega krunt tehnikommunikatsioonide jaoks; maareformi käigus on teemaa-ala jäetud liiga kitsaks. Ülejäänud 3.etapi planeeringualas krundipiirid säiluvad, st kruntideks jagamist ei toimu.

Kinnistul **Karjaveres** (krundi pos.nr 2) maasihtotstarvet ei muudeta, jääb väikeelamumaa.

Kinnistu **Karjaveres-I 1.maatükil** (pos.nr1) muudetakse maasihtotstarve 100%-st maatulundus-maast **95%** osas **tootmismaks** ja **5%** osas **ärimaaks**.

Andmed kruntide kohta vt tabel nr 3 KRUNTIDE MOODUSTAMINE (joonisel nr 4).

PLANEERITAVA ALA MAA BILANSS

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
T	TOOTMISMAA	72 021m ²	90%
E	ELAMUMAA	2 754m ²	3%
Ä	ÄRIMAA	3 791m ²	5%
L	TRANSPORDIMAA	1 954m ²	2%
KOKKU		80 520m ²	100%

2. HOONESTUSKAVA

Krundil (pos.nr 1) on ette nähtud rajada tootmiskompleks. Ehitusala antud krundil on piiratud – teekaitsevöönd 50m Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee äärmise sõiduraja teljest, müra-ja sanitaarkaitsetsoon 30m olemasolevast elamukrundist, sanitaarkaitsetsoon 10m planeeritud alajaamast ja 50m planeeritud puurkaevust ning tuleohutuskuj 5m ülejäänud piirilõikudel. Planeerimisprojek-tiga on ette nähtud hoone suurimaks kõrguseks 15m, suurimaks korruselisuseks 3, katusekaldeks 0° – 30°, katuseharja suunaks paralleelne või risti kinnistu piiriga.

Krundile on tellija soovil paigutatud soovitusliku põhiplaani, hoonemahu ning tehnoloogiaga tootmis-ja kontorihoone. Tootmiskompleks on kavas välja ehitada mitmes ehitusjärjekorras; ehi-tamisega alustatakse Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee ääres, järk-järgult laiendatakse tootmis-hoonet kirde suunas. Kontorihoone on soovituslikult ette nähtud rajada tootmishoone külge krundi kaguservas.

Krundil (pos.nr 2) on ette nähtud säilitada olemasolev elamu ja kõrvalhooned. Majapidamise juurde kuuluv, kuid võõral kinnistul asuv kasvuhoone on ette nähtud likvideerida.

3. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Planeeritud tootmishooned on kavas rajada kergkonstruktsioonis ühekorruselistena metall-viilhalli-tüüpi ehitistena, olmeosa kolmekorruselisena. Tootmishoone projekteerimisel arvestada hoone suure mahuga ning asukohaga – mööda põhimaanteed nr 2 suubub peamine liiklusvool vabariigi pealinna. Välisarhitektuuris arvestada ka ümbritsevate metsasaludega.

Uue väikeelamu või olemasoleva juurdeehituse ning kõrvalhoone projekteerimisel arvestada kõrvalkruntidele jäävate elamutega, et moodustuks ühtne tervik.

Hoonete arhitektuur võiks olla stiililt lihtne, põhjamine ja kasutada võiks naturaalseid materjale. Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

4. KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSED

Planeeritaval alal on vajadus servituutide seadmiseks, vt tabel nr 4 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS (joonisel nr 4 ja 5). Servituudid on näidatud graafiliselt joonisel nr 5.

5. HEAKORRASTUS JA HALJASTUS

Tootmisega seotud müra on elamust eemale viidud – ehituskeeluala on suurendatud antud kohas 30m-le, ette on nähtud rajada erineva kõrgusega kõrghaljastust tootmishoone ja elamukrundi vahelisele haljasalale (soovituslik - okaspuud). Haljastus lahendada ehitusprojektis.

Krundipiirdeks tootmiskrundil (krundi pos.nr 1) on planeeritud 2m kõrgune metallvõrkpiire, mille äärde on kavas istutada dekoratiivpuid ja -põõsaid.

Väikeelamukrundi (pos.nr 2) ümber rajada max 1,5m kõrgune metallvõrk- või puitlippaed, praeguste amortiseerunud piirete asemele paigaldada uued piirded.

Piirete joonised eelnevalt kooskõlastada valla arhitektiga.

Kruntidel on ette nähtud koht olme- ja tootmisprügi konteineritele. Soovituslikult tuleks prügi konteinerite paik ehitada varikatusega ja piirdega, mille värav oleks vajaduse korral lukustatav. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

6. LIIKLUSKORRALDUS

Teed ja vertikaalplaneerimine.

Tootmiskompleksile juurdepääs toimub Järveküla-Jüri maanteelt T-330. Mahasõidu kohas on maantee laiuseks 7,0m, mahasõidu pöörderaadiused $R=8,0m$. Juurdepääsutee hoonetekompleksi ni pikkusega 170m on laiusega 7,0m pikikaldega 0,5% kahepoolse põikkaldega 2%. Äärekivide ta ristlõike muldkeha laiuseks on 8,0m, st teekatte mõlemal poolel on killustikuga kindlustatud peenrad laiusega 0,5m.

Kompleksi 4 etappi arvestades on sellele ligipääsuks mõlemalt poolt projekteeritud ümbersõidutee, mille laius põhja pool hoonet on samuti 7,0m (pikikalle 0,5%, põikkalle 2%), lõunapoolses osas on olemasolevate puude säilitamise huvides laiust vähendatud 6,5 meetrini.

Lõunapoolses osas on parkimiskohtade rajamiseks vahetult hoonega külgnevalt projekteeritud parkimisala kokku 58 sõiduautole, mis ehitatakse välja vastavalt hoonestuse etapilisusele. Parkimisala ja ümbersõidutee vahele on planeeritud haljasriba, mis on asfaltbetoonkattest 15cm kõrguse äärekiviga eraldatud.

Hoonekompleksi lääne- ja idakülgl on ette nähtud transpordivahenditelt (max sadulautorong) laadimisoperatsioonide teostamiseks, seoses sellega on sinna planeeritud asfaltbetoonkattega ala laiusega 36,0m, millest ühe osa moodustab ümbersõidutee.

Sõiduruum laadimiskohtade ees on projekteeritud kaldega 2% hoonest eemale, sadevee ärarajumine toimub läänes Tallinn-Tartu mnt äärsesse küvetti, ülejäänud ümbersõidutee asfaltkattega pindadelt katteta alale.

Sõidutee kattekonstruktsioon

Sõiduteede kattekonstruktsioon laadimiskohtade ees oleval sõiduruumil ja ümbersõiduteel

A/b TAB-12-II	40mm
A/b PAB-16-II	60mm
Killustikalus	200mm
Liivalus	200mm
Mineraalne täitepinnas (vajadusel)	
Olemasolev mineraalne aluspinnas	

Teepeenrad laiusega 0,5 meetrit on killustikust paksusega 150mm.

Sõiduautode parkimisala kattekonstruktsioon

A/b TAB-12-II	60mm
Killustikalus	200mm
Liivalus	200mm
Mineraalne täitepinnas (vajadusel)	
Olemasolev mineraalne aluspinnas	

Sadevete ärajuhtimine

Sadeveed tee maa-alalt juhitakse kalletega katteservani, haljastuse alal imuvad nad pinnasesse. Parkimisala pinnalt juhitakse sadevesi kalletega ala äärtesse moodustatud rentsliitess (pikikalle min 0,5%), mis on varustatud sadevete kanalisatsiooniga.

Liiklus ja parkimine

Liiklus on kõikjal kahe-suunaline, mahasõidul kruntidele on peateeks Järveküla-Jüri mnt. Tootmis- ja parkimiskohtadest (normatiivselt 140 tk) 58 paiknevad tootmishallide ja kontorihoone lõunaküljel, idaosa vabale alale on tulevikus vajadusel ette nähtud sõiduautode parkla ca 100 kohta.

Väikeelamu parkimine on lahendatud omal krundil - garaažis või varjualuses.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

pos.nr.	aadress	norm. arvutus	norm. parkimis-kohtade arv	plan. parkimiskohtade arv
1	Karjevere-I 1.maatükk	1+2	3	3
2	Karjevere mü	30325 x 1/250, 1516 x 1/80	121 19	~250

7. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneerimisprojekti on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab hoonete ehitamise tulepüsivatena. Väiksema tulepüsivusastme puhul juhinduda tuletõrje- ja sanitaareeskirjadest.

Väline tuletõrjevesi saadakse krundile rajatud tuletõrjevee-mahutitest.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud vähemalt kolmest küljest.

Hoonete vähim tulepüsivusklass vt tabel nr 4 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS (joonisel nr 4).

V INSENERVÕRKUDE LAHENDUS

1. ELEKTRIVARUSTUS

Üldosa

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala I etapi elektri koormus ja antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Kuna planeeritavat ala läbib 10kV õhuliin, on määratud õhuliini kaitsevöönd (20m). Reserveeritud on maa-ala elektrivõrgu ehitamiseks. Elektrivarustuse osas on taotletud Harjumaa Elektrist tehnilised tingimused.

Arvutuslik elektri koormus

I etapis planeeritaval alal on ette nähtud rajada tootmisüksus. Üksuse I ehitusjärjekorra üldine tarbimisvõimsus on ~340 kW. II ehitusjärjekorras (aastani 2005) on planeeritud juurde ehitada teine tootmiskorpus ja perspektiivselt (aastani 2010) kolmas korpus.

Perspektiivne elektrivarustus

Vastavalt Harjumaa Elekter poolt väljastatud tehnilistele eel-tingimustele nr 541-31/00 24. märtsist 2000a. on tehase elektriga varustamiseks ette nähtud uus alajaam. Alajaam saab toite Jüri 110/10kV alajaama Lehmja 10kV fiidrist lähtuvast õhuliinist, milline läbib kinnistu edelapoolset nurka. Kinnistu vabastamiseks nimetatud õhuliinist on ette nähtud paigaldada uued õhuliini mastid ja vanad mastid demonteerida. Osaline 10kV õhuliini kaabeldus kinnistul võimaldab nüüd ära kasutada ära jäänud õhuliini kaitsevööndi maa-ala. Uue alajaama asukoht on olmekorpuses, tootmiskorpuse vahetus läheduses. Alajaam on kahetrafoline (2x400kVA) ja teenindusega otse õuest. Kinnistut läbivale 10kV õhuliinile on määratud kaitsevööndid. 10kV kaabelliinidele on määratud teenindus-servituudid.

2. SIDEVARUSTUS

Üldosa

I etapil planeeritaval alal on ette nähtud telefonside lahendus, milleks on maa-ala piirile planeeritud jaotuskapp. Maa-alal on planeeritud üheavaline sidekanalisatsioon jaotuskapi ja kõikide hoonete vahel. Telefoni kanalisatsiooni jaoks on reserveeritud vajalik normidega ettenähtud maa-ala. Sidevarustuse osas on taotletud Eesti Telefon Teleteenustelt tehnilised tingimused.

Perspektiivne sidevarustus

Vastavalt Eest Telefon Teleteenused poolt väljastatud tehnilise lahenduse kirjale nr 22053-2/64 (001R) 27.01.2000.a. on ette nähtud tuua planeeritavale maa-alale Assaku telefonijaama krossist sidekaabel (ca 0,6km) maa-alal kinnistu piirile paigaldada ELTEK VK 100 tüüpi jaotuskapp. Jaotuskapist ehitatakse välja maa-alal projekteeritavatesse hoonetesse üheavaline sidekanalisatsioon. Sidekanalisatsiooni väljaehitamiseks kasutada PVC torusid, mille läbimõõt on 100mm. Jaotuskapi ja hoonete vahelise kaablina kasutada VMOHBU tüüpi kaableid. Hoonete sisevõrgus kasutada MHS tüüpi kaableid. Otsastamine toimub KRONE LSA tüüpi seadmetega. Kinnistut läbivatele olemasolevatele sidekaablitele on nende teenindamiseks seatud vajalikud servituudid (2m). Kinnistul planeeritava sidekanalisatsiooni tarbeks on planeeringus reserveeritud vajalik maa-ala (2m).

Enne tööprojektide koostamist on hoonestajal vajalik võtta ühendust Eest Telefon Teleteenused Äriklientuuri talitusega (Tallinn, Suur-Karja tn 1, tel. 6402 036) objekti väljaehitamise ja teeninduspiiride määramise määratlemiseks.

3. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Üldosa

Käesolevaga on lahendatud Harjumaal, Rae vallas Lehmja külas Karjaveres mü veevarustus ja kanalisatsioon detailplaneeringu staadiumis.

Perspektiivis on krundi veevarustus ja kanalisatsioon lahendatud Jüri-Järveküla mnt äärde rajatavate veevarustuse ja kanalisatsiooni trasside baasil (vt skeem 1 ja 2). Hetkel antud piirkonnas tsentraalne kanalisatsioon ja veevarustus puudub.

Ajutise lahendusena I ja II ehitusetapi mahus on lahendatud veevarustus krundile projekteeritud puurkaevu baasil. Ja projekteeritud kanalisatsiooni pumpla kohale paigaldatakse ajutine kogumismahuti 15m^3 .

Veevarustuse

Ehituse I etapis on majandus joogivee tarbimine u $3\text{m}^3/\text{d}$.

Maaüksuse kahele kinnistule on perspektiivis projekteeritud veesisendused Jüri - Järveküla mnt äärsest ühisveetrassist. Ajutise lahendusena rajatakse Saku Metalli krundile puurkaev-pumpla, millest saab varustada veega ka naaber krundil asuvat elumaja. Elumaja veevarustus on hetkel lahendatud omal krundil asuva seadustamata kaevu baasil, mis kuulub tamponeerimisele. Peale Jüri-Järveküla mnt äärse veetorustiku rajamist Saku Metalli krundile rajatav puurkaev-pumpla kas tamponeeritakse või lülitatakse ühisesse veevärki.

Välise tuletõrjevee saamiseks on planeeritud krundile kaks korda kaks omavahel seotud tuletõrjeveemahutit. Mahutite juurde on planeeritud veevõtukaevud.

Torustike monteerimisel kasutada PN10 PE plastsurvetorusid.

Kanalisatsiooni

Krundid kanaliseeritakse lahkvoolsena.

Ehituse I etapis on majandus-fekaalvete vooluhulgad $2\text{m}^3/\text{d}$.

Perspektiivis on tööstushoone territooriumile projekteeritud olmereovete pumbakaev. Reovesi pumbatakse Jüri-Järveküla mnt äärsesse ühiskanalisatsioonitorustikku. Ajutise lahendusena (I ja II ehitusetapi ajaks) paigaldatakse pumpla asemele kogumismahuti.

Tinglikult puhtad sadeveed hajutatakse loomuliku languse suunas haljasaladele. Õlised sadeveed autoparklatest puhastatakse õlipüüdjas ja juhitakse olemasolevasse Tallinn-Tartu mnt äärsesse drenaažvetekollektorisse, mille eelvooluks on Kurna oja.

Planeeringu alasse jäävad vanad põllumaade kuivendamiseks ettenähtud drenaažtorud on amortiseerunud. Hoone all jäävad vanad drenaažtorud likvideeritakse ja ümber tööstushoone rajatakse uus ehitusdrenaaž, mille eelvooluks on samuti olemasolev drenaažvete kollektor Tallinn-Tartu mnt ääres.

Isevoolsed torustikud monteerida plastkanalisatsioonitorudest. Torustikud varustada plastist teleskoopsete kontrollkaevudega. Survetrass monteerida plastsurvetorudest d63 PN10.