

III SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1 Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatajaks on hr. Madis Kaljurand. Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada Jaagupi-Jaani kinnistu maatükk II kaheks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks, määratakse kruntide ehitusõigused, nõuetekohased kujad ja piirangud, liikluskorraldus ja keskkonnakaitse abinõud, esitatakse juurdesõiduteed ja insenervõrkude lahendus.

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalideks on:

- Tellija ja Töövõtja vaheline leping;
- omandiõiguse dokumendid;
- detailplaneeringu koostamise lähtetingimused;
- erinevate ametkondade tehnilised tingimused ja ettekirjutused;
- EV Planeerimis- ja Ehitusseadus;
- Eesti Projekteerimismid.

1.2 Olemasolev situatsioon

Planeeritav Jaagupi-Jaani kinnistu maatükk II katastritunnusega 65301:001:0024 asub Peetri külas Rae vallas Harju maakonnas. Kinnistu paikneb Vana-Tartu ja Tallinn-Tartu maantee ristmiku vahelises kolmnurkses kvartalis.

Maaüksuse pindala on 3,54 ha ja sihtotstarbega maatulundusmaa. Kinnistu on hoonestamata, kasutatud varasemalt põllumaana. Planeeritav ala külgneb loodest Assaku aleviku olemasoleva elamukvartaliga.

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnaplaneeringus lubatud ja Peetri küla üldplaneeringuga määratud hoonestataval tiheasustusosal.

1.3 Territooriumi kirjeldus

Maa-ala piirneb kirdest Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa I klassi maanteega, edelast Järveküla-Assaku teega, kagust Tallinn-Tartu ja Järveküla-Assaku maanteid ühendava teega. Loodest külgneb maa-ala tühermaiste naaberkinnistutega. Vaadeldav territoorium on samuti tühermaa. Lähimateks elamuteks on planeeringualast kagus paiknevad Assaku eramud.

Krundi reljeef on tasane, nõrga lääne-ida suunalise langusega, kus absoluutkõrgused jäävad 43,8 ja 45,3 m vahemikku.

1.4 Maa-ala geoloogiline ehitus

Projekteerijale teada olevatel andmetel pole lähikonnas teostatud viimasel ajal ehitusgeoloogilisi uuringuid. Maa-ala geoloogilise ülevaate saamiseks kajastatakse Assakul, endise Sommerlingi nimelise sovhoosi elamu projekteerimiseks teostatud uuringu materjale.

Geoloogilise välitöö käigus puuris Riiklik Ehitusuuringute Instituut 1985.a. augustis 2 puurauku, milliste kogumetraaž on 15,3 m, maksimaalne sügavus 7,8 m.

Puuraukudest võeti 9 rikutud struktuuriga pinnaseproovi, mis teimiti REI geotehnika laboris.

Geoloogilises läbilõikes esineb alates maapinnast turbasegune muld üksikute veeristega. Mullakihi paksus on 0,8 m. Mulla all võib kohati olla õhuke peenliiva kiht, kihi paksus 0,4 m. Vahetult mulla ja peenliiva all, kuni 3 m sügavuseni, on kõva hallikaskollane raske saviliivmoreen, milles jämpurdu 10% piires. Jämpurruks on valdavalt lubjakivi kõresed. Sügavuse suurenedes suureneb saviliivmoreenis liiva sisaldus ja vahemikus 3...6,2 m on valdavalt hall kerge kõva saviliivmoreen, milles on jämpurdu kuni 20% (kohati 35-40% visuaalse hinnangu järgi). Moreenikihi kogupaksus on 5,1...5,4 m. Moreenis esineb kruusa ja liiva läätsi. Maapinnast 6,2...6,3 m sügavusel algab keskordoviitsiumi kesktugev paksukihiline mergli vahekihtidega lubjakivi.

Pinnasevesi ilmub välitööde ajal puuraukudesse 2,6 m sügavusel, absoluutsel kõrgusel 44,9 m. Ühes puuraugus oli tugev vee eraldus 5 m sügavuselt, mis oli ilmselt seotud moreenis olevate kruusa- ja liivaläätsedega ja nendes esineva surveveega. Surve kõrgus ulatus 2,6 m meetrini maapinnast. Pinnasevee arvestatav tõus on 0,8 m piires. Puuraukudest võetud veeproovide järgi on vesi nõrga üldhappelise agressiivsusega normaaltihedusega betoonile.

Arvestades ala geoloogilist ehitust on ehitusgeoloogilised tingimused hoonete projekteerimiseks madalvundamentidele head. Kevad-sügisel suurveeperioodil on võimalik maapinnal ajutise pinnasevee esinemine, mida tingib saviliivmoreeni väike filtratsioonivõime. Kuna saviliivmoreen on külmakerkeline pinnas, on vajalik vete ärajuhtimiseks ette näha drenaaž.

- 1.5 Detailplaneeringu eesmärgid:
- Maatüki jagamine kruntideks
 - Kruntide hoonestustingimuste määramine
 - Juurdepääsuteede lahendamine
 - Insenervõrkude lahendamine

2. DETAILPLANEERINGU OSA

2.1 Kehtiv maakasutus, moodustatavate kruntide kirjeldus ja iseloomustus.

Planeeritav ala on kinnistusse kantud krunt. Ülejäänud planeeringu alas olev maa on linnamaa.

Kinnistute ja maakasutuste loetelu

Krunt nr.	Krundi nimetus	aadress,	Valdaja	Maakasutuse senine sihtotstarve	krundi pind m ²	Katastriüksus	Kehtivad koormatud ja kitsendused / märkused
-	Rae vald, Peetri küla, Jaagupi-Jaani kinnistu maatükk II		Madis Kaljurand	Maatulundus- maa	35 406	65301:001:0024	Ei ole

Planeeringualasse moodustatakse kolm krunti. Lähtutud on senistest krundipiiridest ja maakasutustest. Krundid on planeeritud sihtotstarbelt äri- ja tootmishoonete maa-aladeks. Hoonete teenindamiseks vajalik maa on hoonega samaotstarbeline (hoonet teenindav parkla, sõiduteed-platsid, muruväljakud jm.). Lisaks sihtotstarbele on määratud ehitusala, krundi täisehituse protsent, krundi suurus ja maksimaalne korruste arv ning servituutalad. Moodustatavate kruntide aadress määratakse hiljem. Piiripunktid on koordinaatidega esitatud joonisel DP-03.

Planeeringualasse moodustatakse kolm krunti. Lähtutud on senistest krundipiiridest ja maakasutustest. Krundid on planeeritud sihtotstarbelt äri- ja tootmishoonete maa-aladeks. Hoonete teenindamiseks vajalik maa on hoonega samaotstarbeline (hoonet teenindav parkla, sõiduteed-platsid, muruväljakud jm.). Lisaks sihtotstarbele on määratud ehitusala, krundi täisehituse protsent, krundi suurus ja maksimaalne korruste arv ning servituutalad. Moodustatavate kruntide aadress määratakse hiljem. Piiripunktid on koordinaatidega esitatud joonisel DP-03.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Pos. nr.	Krundi aadress	Krundi planeeritav sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest	Liidetavate ja lahutatavate osade suurus m ²	Osade senine sihtotstarve
I	Rae vald, Peetri küla, Jaagupi-Jaani kinnistu maatükk II, krunt A	Ä 25 Th 75	20 209	Rae vald, Peetri küla, Jaagupi-Jaani kinnistu maatükk II, katastritunnus 65301:002:0012	-20 209	M
II	Rae vald, Peetri küla, Jaagupi-Jaani kinnistu maatükk II, krunt B	Ä 50 Th 50	15 108	Rae vald, Peetri küla, Jaagupi-Jaani kinnistu maatükk II, katastritunnus 65301:002:0012	-15 108	M
III	Rae vald, Peetri küla, Jaagupi-Jaani kinnistu maatükk II, krunt C	Th 100	89	Rae vald, Peetri küla, Jaagupi-Jaani kinnistu maatükk II, katastritunnus 65301:002:0012	-89	M

2.2 Planeeritava ala hoonestus

Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundile A (pos. I) on kavandatud metallitöötlemise ettevõtte. Hoonestus on maa-alale kavandatud kuni 3 korruselisena. Kruntidele on tagatud omaette teede ja tehnovõrkude ühendused.

Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundile B (pos. II) on kavandatud hulgiladu ja bürood. Hoonestus on maa-alale kavandatud kuni 2 korruselisena. Kruntidele on tagatud omaette teede ja tehnovõrkude ühendused.

Tootmismaa sihtotstarbega krundile C (pos. III) on kavandatud kahte kinnistut teenindavale elektri-alajaamale. Hoonestus on maa-alale kavandatud kuni 1 korruselisena. Krundile pääs on ette nähtud juurdesõiduservituudiga krundi A kaudu.

2.3 Tehno-välisvõrgud ja ühendamine planeeringualas

Antud planeeringule on tehnovarustuse planeerimiseks väljastatud:

- AS Eesti Telefon Televõrgud tehnilised tingimused nr. TT 132 25.10.2001.a.;
- Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilised tingimused nr. 11738 02.11.2001.a.;
- AS Eesti Gaas tehnilised lähteandmed nr. 4-31/978 24.12.2001.a.

Planeerimislahenduse väljatöötamisel on kasutatud alustena:

- 1) arenguprojekti, OÜ Veka Inseneribüroo töö nr. 01044 *Rae valla alevike ja külade veevarustus kuni aastani 2015* joonist VK-1 *Peetri küla veevärgi plaan*; juuni 2001.a.;
- 2) OÜ Projektikeskus töö nr. 99110 *Rae valla asulate kanaliseerimine* joonist 01 *Reovete juhtimine Tallinna ühiskanaliseerimise*; märts 2000.a.;
- 3) 21.02.95.a. kehtestatud, AS Arhitektibüroo Kalle Rõõmus töö nr. A-110/94 *Peetri küla üldplaneering* joonist nr. AE-1 *Planeeringukavand*; august 1994.

Detailplaneeringuga nähakse ette liitumine hetkel arendusprojekti järgus oleva Peetri küla ühiskanalisatsiooniga (OÜ Projektkeskus töö. nr. 99110). Kuni ühiskanalisatsiooni võrgu valmimiseni ja sellega liitumiseni nähakse ette olme-heitvete kanaliseerimine kogumiskaevu (8 m^3) ja selle perioodiline tühjendamine spetsialiseeritud ja litsentseeritud ettevõtja poolt.

Planeeritava kanalisatsiooni trass $\text{Ø}160 \text{ mm}$ paigaldatakse detailplaneeringuga loodavale krundile B Järveküla-Assaku tee äärsesse tsooni, so. väljapoole $14,0 \text{ m}$ laiust Järveküla-Assaku tee kaitsevööndit (Harju Teedevalitsuse tingimus). Krundi B piires planeeritavale kanalisatsiooni trassile kehtestatakse servituutala trassi valdaja kasuks.

2.3.2 Sadevete kanaliseerimine

Sadevete kanaliseerimine toimub planeeritud kinnistute raames, haljasaladesse immutamise teel. Kanaliseerimise (so. vertikaalplaneerimise) lahenduse koostamisel on arvestatud, et sadevesi ei valguks naaberkruntidele.

2.3.3 Veevarustus

Hetkel planeeritaval alal veevarustus puudub.

Planeeritav ala on ühendatav Peetri küla ühisveevärki vastavalt arenguprojektile (OÜ Veka Inseneribüroo töö nr. 01044 *Rae valla alevike ja külade veevarustus kuni aastani 2015*).

Kuni Peetri küla ühisveevärgi rajamiseni varustatakse planeeritud kinnistud veega olemasoleva puurkaevu baasil (passi nr. 1463, sügavus 70 m ; tootlikkus $6-8 \text{ m}^3/\text{h}$). Puurkaev on rajatud 1965 aastal ja kuulus Sommerlingi nim. sovhoosile. Käesoleval hetkel on puurkaevu omanikuks kinnistu omanik, kelle territooriumil puurkaev asub. Kuna puurkaevu pole ammu kasutatud, tuleb teha puurkaevu ülaosa taastamistööd, selgitada kaevu tehniline seisukord ja teha vee analüüsid. Kui vesi vastab joogivee nõuetele, saab peale rekonstrueerimist antud veeallikat kasutada.

Planeeritava veevarustuse trass $\text{Ø}110 \text{ mm}$ paigaldatakse naaberkinnistutele piki Järveküla-Assaku teed ja detailplaneeringuga loodavale krundile A Järveküla-Assaku tee äärsesse tsooni, so. väljapoole $14,0 \text{ m}$ laiust Järveküla-Assaku tee kaitsevööndit (Harju Teedevalitsuse tingimus). Krundi A piires planeeritavale veevarustuse trassile kehtestatakse servituutala trassi valdaja kasuks.

Alternatiivse variandina Peetri küla veevarustuse rajamiseni tuleb rajada territooriumile ajutine šahtkaev, kust tarbitakse vett tuletõrjeveemahuti täitmiseks ja majandusotstarbeliseks kasutamiseks. Sellisel juhul joogivesi tuuakse kohale mahutiga (25 m^3). Šahtkaevul baseeruva alternatiivse veevarustuse variandi rakendumisel on kinnistutele piirtingimuseks summaarne töötajate arv, mis ei saa olla suurem kui 60.

2.3.4 Tuletõrjeveevarustus

Planeeritud kinnistutele (krundid A, B ja C) tuletõrjevee tagamiseks tuleb rajada territooriumile ühiskasutusega maa-alune mahuti (250 m^3). Tuletõrjemahuti täitmine toimub šahtkaevu või puurkaevu baasil.

Krundile B planeeritud tuletõrjevee mahuti ühiskasutamiseks kehtestatakse juurdesõiduservituut krundi A valdaja kasuks.

2.3.5 Gaasivarustus

Kinnistute maagaasiga varustamine lokaalkatlamaja vajadusteks on planeeritud torustik, mis ühendatakse $\sim 700 \text{ m}$ kaugusel paiknevasse terasest keskrõhu jaotustorustikku DN 500, maksimaalse töö rõhuga 12 bar .

Terasest jaotustorustik on planeeritud piki Tartu maanteed sõiduala ja kinnistute piiride vahele. Peale ühenduskohta olemasoleva jaotustorustikuga ja hargnevale torustikule enne kinnistute piiri on ette nähtud väljapoole sõiduala maa-alused sulgeseadmed. Samuti on ette nähtud jaotustorustiku edasiarendamise võimalus tulevikus piki Tartu maanteed, nähes ette selleks torustiku lõppu maa-aluse sulgeseadme ja sfäärilise otsakorgi.

Peale kinnistueelset maa-alust sulgeseadet nähakse ette gaasirõhu-reguleerjaama GRJ 12/4 bar rajamine.

Sõltuvalt kruntide tarbimisvajadusest on vajalik hoonestuslahenduse projekteerimisega ette näha iseseisev tarnetorustik maa-aluse sulgeseadmega enne krundi piiri.

Gasifitseerimise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Eesti Gaas, Liivalaia t. 9.

2.3.6. Soojavarustus

Hoonete soojusega varustamine planeeritakse lokaal-katlamaja baasil (prioriteetide järjekord: gaas, tahke kütus, vedelkütus, elekter), mahutatuna hoone mahtu. Kokkuleppeliselt võiks kahe hoonestuse peale rajada ühise katlamaja. Eeliseks on kapitaalimahutuste vähenemine ja katlamaja hoolduskulude vähenemine (hooldamist vajab ainult üks katlamaja).

Alternatiivina on võimalik kahele krundile rajada omad katlamajad, mille puhul on tarbijad sõltumatud, kuidas ja millal kütta.

Planeeritava katlamaja võimsus maksimaalse hoonestustiheduse ja brutopinna (~9 000 m² tootmispinda ja 10 000 m² äripinda) juures oleks ~2,5 MW. Optimaalse metallitöötlemise tootmisbaasi rajamisel (2 500 m² tootmispinda ja 500 m² olme-kontoripinda) kujuneks soojusvajaduseks ~0,8 MW.

Katlamaja korstna kõrguseks kujuneks ~10 m ning Ø 250 mm.

Hoonete soojusvajaduste hulka on arvestatud kütteks, ventilatsiooniks ja sooja vee valmistamiseks vajalik soojusenergia. Antud soojusvajaduste katmiseks on vaadeldud soojusvarustuse variant-lahendusi.

Hetkel on odavaim soojuse MWh eksploatatsioonihind gaasikütte-katlamajal. Arvestades olemasoleva gaasimagistraaltorustiku (~0,7 km) kaugust tuleks lähikonnas asuvate gaasist huvituvate soojustarbijatega tuletada reaalne aastane gaasivajadus ning lähteandmetega taotleda AS Eesti Gaasi gaasitarne võimaluste ja tingimuste väljaselgitamist.

Täisautomaatne õliküttel töötav katlamaja koos optimaalse õlimahutite ruumiga - puuduseks on kõrged õlihinnad ja kujunev soojuse hind. Katlamaja rajamisel on võimalik paralleelselt õlikatlagaga üles seada elektrikatel öise elektrienergia kasutamiseks.

Kalleima, elektrikütte korral on kaks võimalust:

1. Kogu kütte, ventilatsiooni ja sooja vee soojuse vajaduste katmine toimub elektri kaudu kohapeal, mis eeldab vastavat elektrijuhtmestiku montaaži;
2. hoone soojussõlme rajatakse elektriküttel töötav katlamaja; soojus jõuab tarbijateni veekütte baasil.

Elektrikütte eeliseks on suhteliselt lihtsad montaažtööd, puuduseks - kvaliteetküttele omane kõrge hind.

Alternatiivseks hoonete küttelahenduseks on maasoojuse kasutamine soojuspumpade baasil. Kasutatakse ära keskkonna temperatuurivahesid, paigaldades krundile paarsada meetrit torusid, mille abil kogutakse maasoojust. Lisaks utiliseeritakse ventilatsiooni jääsoojust. Eelis: ~3 korda odavam elektriküttega võrreldes, väga kiire tasuvusaeg kalli tehnoloogia investeringu juures ja ökoloogiliselt puhas energia.

2.3.7. Elektrivarustus

Käesoleval ajal planeeritaval maa-alal elektrivarustus täielikult puudub.

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala hoonestuse vajalik ligikaudne elektrienergia tarbimisvõimsus, so. kokku ~600 kW.

Planeeritava maa-ala elektrivarustuse lahendamisel on lähtutud Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkonna poolt väljastatud tehnilisest tingimusest nr.11738 v.a. 02.11.2001.a.

Jaagupi-Jaani kinnistu elektrivarustus on võimalik realiseerida pärast uue Järveküla 110/10kV jaotusalajaama valmimist orienteeruvalt 2005 aastal.

Nimetatud alajaama 10kV seadmest nähakse ette toide detailplaneeringuga käsitletaval maa-alal planeeritavale alajaamale. Detailplaneeringu lahenduses on alajaamale ette nähtud omaette kinnistu Järveküla-Assaku tee äärsesse tsooni kujunevate kruntide puutenurka. Alajaama on võimalik teenindada krundilt A, milleks on ette nähtud juurdesõiduservituut. Planeeritava alajaama kõrgepinge maa-alused toiteliinid paigaldatakse naaberkinnistutele piki Järveküla-Assaku teed ja detailplaneeringuga loodavale krundile A Järveküla-Assaku tee äärsesse tsooni, so. väljapoole 14,0 m laiust Järveküla-Assaku tee kaitsevööndit.

Maakasutuse vormistamise küsimustes pöörduda hr. Lepa poole tel. 6254 270. Pärast alajaama kinnistu vormistamist esitada uus tehniliste tingimuste avaldus täpsustatud koormuste ja asendiplaaniga. Peale liitumistasu tasumist tellija poolt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkonnale, ehitab jaotusvõrk alajaama ja kaablivõrgu.

Liitumine lähiajal on võimalik pärast uue 10kV õhuliini ehitamist Loo 110/35/10kV alajaamast Mõigu peaalajaama elektrivarustuse tugevdamiseks.

Krundil A planeeritavale elektrivarustuse trassile kehtestatakse servituutala trassi valdaja kasuks. Planeeritud alajaamast 0,4 kV toitekaablid kinnistutele kulgevad mööda kinnistuid.

2.3.8 Tänavavalgustus

Planeeritaval maa-alal Järveküla-Assaku teel on tänavavalgustus välja ehitatud bussipeatuse vajadusteks ja kulgeb piki detailplaneeringuga kujunevat krundi B. Tänavavalgustus ja toitekaablid asuvad riigile kuuluval maa-alal.

Täiendavat teede valgustust planeeringuga ette ei nähta. Järveküla-Assaku teelt kruntidele sissesõitude ja kruntide valgustamine lahendada hoonestusprojektidega.

2.3.9 Sidevarustus

Käesoleval ajal planeeritaval maa-alal sidevarustus täielikult puudub.

Planeeritav sidetrass paigaldatakse naaberkinnistutele piki Järveküla-Assaku teed ja detailplaneeringuga loodavale krundile B Järveküla-Assaku tee äärsesse tsooni, so. väljapoole 14,0 m laiust Järveküla-Assaku tee kaitsevööndit (Harju Teedevalitsuse tingimus). Krundi B piires planeeritavale kanalisatsiooni trassile kehtestatakse servituutala trassi valdaja kasuks.

Planeeritaval maa-alal Järveküla-Assaku tee äärses tsoonis on ette nähtud telefonijaotuskapi paigaldamine (jaotuskapp ELTEK VK100). Jaotuskapp on ette nähtud ühendada kaabliga VMOHBU 10x2x0,5 jaotuskappi ASS112, milline asub Järve tee nr. 8 vastas. Ühenduse planeeritaval maa-alal ettenähtud jaotuskapi (VK100) ja jaotuskapi ASS112 vahel teostab AS Eesti Telefon.

Planeeritaval maa-alal ette nähtud jaotuskapist (VK100) ühendused kinnistutel planeeritavate hooneteni teostada VMOHBU tüüpi kaablitega. Planeeritavates hoonetes hoonetesisene võrk

projekteerida MHS tüüpi kaabliga. Kaablite otsastamisel kasutada KRONE otsastusseadmeid ja jaotuskarpe AK3 või SK-0-10.

Planeeritaval maa-alal on uute telefoniside liinide väljaehitamise ja teeninduspiiride määramiseks vaja omanikel eelnevalt võtta ühendust AS Eesti Telefoniga.

2.4 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimise koostamisel võtta aluseks ümbritsevate teede kõrgusarvud. Maa-ala täita kõrgusmargini, mis võimaldab ühenduste tegemise planeeritavate tehnovõrkudega. Vertikaalplaneerimisel arvestada olemasolevate sõiduteede kõrgusmärkidega, tagades sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritavasse alasse.

Kindlasti tuleb teha muudatusi mahulise projekteerimise käigus, kuna kommunikatsioonitrasside täpsed sügavused käesoleval etapil puuduvad.

2.5 Haljastus ja heakord

Planeeringuala kruntidel kõrghaljastus puudub.

Peale maa-ala täitmist vajaliku kõrgusmargini rajada haljasalad ja istutada kõrghaljastusena mullapalliga laialehiseid puid. Hekkide rajamisel (taimede kõrgus 1-1,5 m) kasutada tihedust 4 taime jooksvale meetrile. Väikeste lehtpuude (kõrgus 3-15 m) puhul kasutada vahekaugust 3-5 m. Suurte lehtpuude (kõrgus 15-25 m) puhul kasutada vahekaugust 7-10 m sõltuvalt nende liigist. Detailne haljastus ja heakord lahendada mahulise projekteerimisega. Tulenevalt planeeritavate kruntide otstarbest on lisatava haljastuse maht minimaalne.

Kõrghaljastuse piirkonnaks on maa-alustest insenerivõrkudest vabad alad bussipeatuse vahetus läheduses ja piki Tallinn-Tartu maanteed, nähtavusvööndi ja ehitusjoone vahelisel alal. Planeeritavate tehnorajatiste kohale kavandatud haljasmaa rajamisel tuleb arvestada nõuetega, mida konkreetsete trasside valdajad piirangutena ette annavad.

2.6 Teed, platsid

Teedevõrgu planeerimisel on lähtutud Peetri küla üldplaneeringuga kehtestatud liikluskeemist. Tulenevalt asjaolust, et Peetri küla üldplaneering on koostatud enne Maareformi ja ei arvesta tagastatavate maade piire, on detailplaneeringuga tehtud ettepanek teedevõrgu korrigeerimiseks. Korrektuur-ettepanek seab planeeringuala ja sellega vahetult külgnevatel maadel teedevõrgu, mis arvestab koostamise hetkeks kujunenud maakasutusi.

Planeeringuala teed ja platsid nähakse ette katta asfaltkattega, kõnniteede tarvis kasutada betoonkivist katteid. Teekatted eraldada haljasaladest ja kõnniteedest betoonäärekividega.

Vertikaalplaneerimisega lahendada sadevete immutamise haljasaladele krundi piires.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Hoonestusala pos. nr.	Krundi pind m ²	Maksimaalne suletud brutopind m ²	ehituse otstarve/liik	normatiivi arvutus	normatiivne parkimis-kohtade arv	planeeringu parkimis-kohtade arv krundil
I	20 149	9700	Tootmishoone (Th 75)	5500/250	22	22
			Kontor, büroo (Ä 25)	4200/100	42	42
II	15 197	9800	Tootmishoone (Th 50)	6500/250	26	26
			Hulgimüük ja bürood (Ä50)	3300/200	17	17
III	60	48	Tootmishoone (Th 50) (elektri-alajaam)	-	-	-
Planeeritaval alal kokku					107	107

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Hoonestusala pos. nr.	Krundi pind m ²	Maksimaalne suletud brutopind m ²	ehituse ostarve/liik	normatiivi arvutus	normatiivne parkimis-kohtade arv	planeeringu parkimis-kohtade arv krundil
I	20 209	9700	Tootmishoone (Th 75)	5500/250	22	22
			Kontor, büroo (Ä 25)	4200/100	42	42
II	15 108	9800	Tootmishoone (Th 50)	6500/250	26	26
			Hulgimüük ja bürood (Ä50)	3300/200	17	17
III	89	62	Tootmishoone (Th 50) (elektri-alajaam)	-	-	-
Planeeritaval alal kokku					107	107

2.6.1 Liikluskorraldus ja -märgid, markeering

Kruntidele on juurdepääs Järveküla-Assaku teelt. Liikluskorralduse juures on arvestatud ...

Põhiliselt on liikluskorraldus rajatud olemasolevale tänavavõrgule ja arvestatud ka selle perspektiivse arengukavaga. Liiklusradade laiuseks on arvestatud teedel 3,5 m.

Liikluskorralduslahendusega on antud põhimõtteline teekattemärgistus ja peamised liiklusmärgid lähikonnas paiknevatele ristmiketele. Teekattemärgistuse projekteerimisel ja peale kandmisel lähtuda EV ST 614-92 toodud nõuetest, liiklusmärkide paigaldamisel pidada kinni EV ST 613-93-ga kehtestatud nõuetest.

Krundi peale-mahasõidu asukohad ühendusteedega võivad täpsustada vastavalt hoonestuse lahendusele.

2.7 Keskkonnakaitse

Planeeringualale ei ole ette nähtud keskkonda saastavaid ettevõtteid. Krundile A (pos. I) rajatava metallitöötuse ettevõtte jaoks on teostatud keskkonnaekspertiis.

Detailne haljastus taimeliikide kaupa ja territooriumi väikeelementide heakord lahendada planeeritavatel kruntidel hoonestusprojektiga. Olemasolev planeeritava maa-alaga külgnev haljastus säilitada maksimaalselt.

Sadeveed immutatakse krunte piiravatesse haljasaladesse.

2.8 Jäätmekäitlus:

Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise kohad on ette nähtud krundi piires. Kruntidele paigaldada konteinerid vastavalt jäätmeliikidele, prügiautodele ligipääsetavasse kohta.

Jäätmekäitlusel lähtuda Keskkonnateenistuse ettekirjutustest ja jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava firmaga.

2.9 Tulekaitsemeetmed

Hoonetevahelised kujud arvestavad Eesti Vabariigis kehtivaid tuletõrjenorme. Määratletud on rajatavate hoonete tulepüsivusklassid. Projektiga on määratletud ehituskeelualad.

Territoorium varustada piksekaitsega ja kogu seadmestik ühendada maanduskontuurile.

3. PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD:

Planeeritava ala suurus		6,4 ha
Planeeritava ala maa bilanss:	sihtotstarvete kaupa katastriüksuse liigituse alusel planeeritavate kinnistute mahus	
	Ärimaa Ä	12 606 m ²
	Tootmismaa T	22 780 m ²
	väljaspool planeeritavaid kinnistuid	
	Transpordimaa L	23 600 m ²
	Sihtotstarbeta maa S	5 300 m ²
Suletud brutopindade bilanss		
	Ärimaa Ä	10 700 m ²
	Tootmismaa T	8 862 m ²
	Kokku:	19 562 m ²
Parkimiskohtade arv	normatiivne Planeeritav	107 kohta 107 kohta

NÄITAJAD KRUNTIDE KAUPA

Hoonestusala pos. nr.	krundi aadress	krundi planeeritud suurus m ²	ehitusala pind m ²	täisehituse %	korruselisus (maks., vajadusel min.)	hoonete arv krundil	maa sihtotstarve (vastavalt detailplaneeringu liigile)	maa sihtotstarve (vastavalt katastri-üksuse liigile)	sihtotstarbe osakaal % (vastavalt katastri-üksuse liigile)	suletud brutopind sihtotstarvete kaupa (vastavalt detailplaneeringu liigile)	suletud brutopind sihtotstarvete kaupa (vastavalt katastri-üksuse liigile)
I	Rae vald, Peetri küla, Jaagupi-Jaani kinnistu maatükk II, krunt A	20 209	10 104	50%	3	2	A Th	A T	25 75	4 200 5 500	4 200 5 500
II	Rae vald, Peetri küla, Jaagupi-Jaani kinnistu maatükk II, krunt B	15 108	6 043	40%	2	2	A Th	A T	50 50	6 500 3 300	6 500 3 300
III	Rae vald, Peetri küla, Jaagupi-Jaani kinnistu maatükk II, krunt C	89	62	70%	1	1	Th	T	100	62	62

PIIRANGUD KRUNTIDE KAUPA

Hoonestusala pos. nr.	krundi aadress	hoonestusviis (lahtine- L, kinnine- K, vahelduv- V)	hoone lubatud suurim kõrgus meetrites	tehnilised erinõuded (minimaalne tulepüsivuse klass)	katuse kalle °	tänav, millega katuseharja suund on paralleelne	erinõuded välisviimistlusele	kaitse-eeskirjadest, põhi- määrustest, kaitsekohustuste teatistest või muudest kasutamistingimustest tulenevad erinõuded	servituudid ja muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused
I	Rae vald, Peetri küla, Jaagupi-Jaani kinnistu maatükk II, krunt A	L	16	TP2	0-40	Tallinn-Tartu mnt.	-		juurdepääsu servituut alajaama valdaja kasuks 1386 m ² ; veevarustuse ja elektri- varustuse trassi servituut valdaja kasuks 925 m ² ;
II	Rae vald, Peetri küla, Jaagupi-Jaani kinnistu maatükk II, krunt B	L	16	TP2	0-40	Tallinn-Tartu mnt.	-		juurdepääsu servituut tuletõrjevee reservuaarile krundi A valdaja kasuks 342 m ² ; kanalisatsiooni ja side- varustuse trassi servituut valdaja kasuks 369 m ² ;
III	Rae vald, Peetri küla, Jaagupi-Jaani kinnistu maatükk II, krunt C	L	6	TP2	0-40	Tallinn-Tartu mnt.- Järveküla-Assaku tee vaheline harutee	-		