

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Sissejuhatus
Vastavalt Rae Vallavalitsuse korraldusele nr. 40 15.01.2002 a. ja OÜ Harbet taotluse on koostatud detailplaneering Lagedi alevikus Killustiku 8 kinnistul (registriosa nr. 35441) suurusega 64873m² OÜ Harbet korraldamisel ja finantseerimisel.
Kooskõlas lähteülesandega koostatakse detailplaneering eelpool nimetatud krundile.

Eesmärk on:

- Planeeritava ala jagamine väiksemateks kruntideks
- Liiklus- ja parkimiskorralduse, juurdepääsuteede, heakorra ja haljastuse määramine
- Keskkonnakaitse abinõude planeerimine
- Servituutide määramine
- Nõuetekohaste kujade määramine

Lähtematerjalid:

- OÜ Harbet detailplaneeringu algatamise taotlus 03.10.2001.a.;
- Kinnistamisotsus 08.11.2000 a. piiriprotokoll 26.09.2000.a.;
- Kinnisturegistri (registriosa nr. 35441) väljavõte 13.02.2002.a.
- Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 40 15.01.2002 a. Lagedi aleviku Killustiku 8 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähtetingimuste kinnitamine;
- Lähtetingimused Lagedi aleviku Killustiku 8 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks;
- Eesti Telefon tehnilised tingimused nr. G1-8-41145-7/047 05.04.2002 a.;
- OÜ Harbet tehnilised tingimused 02.04.2002. a.;
- Lagedi alevikus Killustiku tee 8 asuva tootmiskompleksi sade- ja heitvete kanaliseerimise lahendusvariantide nõupidamise protokoll 05.04.2002. a.
- OÜ Geolander koostatud Killustiku 8 topograafiline plaan tehnovõrkudega, töö nr. T-179-2001 17.10.2001 a.M 1:1000
- EV Planeerimis- ja Ehitusseadus
- Eesti Projekteerimismid

1.2. Olemasolev situatsioon

Detailplaneeringu ala paikneb Rae raba ja Pirita jõe vahelisel tasandikul. Kinnistu paikneb Lagedi alevikus Tallinna ringtee ning raudtee vahelisel tootmisterritooriumil. Kinnistul paikneb kaubaraudtee haru, tootmishooned, tuletõrje veehoidla, muud tehnilised rajatised ning asfaltkattega teed ja platsid. Kinnistul paiknevad OÜ Harbet-ile kuuluvad elektrivarustuse, veevarustuse ja heitvete kanalisatsiooni trassid ja rajatised. Planeeringualasse lõikub sisse Lagedi Soojusele kuuluv teenindusmaa, koos neil paiknevate hoonete ja rajatistega. Naabruses paiknevad tootmisettevõtted.

2 DETAILPLANEERINGU OSA

2.1 Kehtiv maakasutus

Planeeritaval alal on üks kinnistu (registriosa nr. 35441) suurusega 64873 m². Senise sihtotstarve järgi on tegemist tootmismaaga 50% ja transpordimaaga 50% ulatuses. Planeeritavasse alasse jääb Killustiku 10 vormistatud teenindusmaa ja riigimaa.

KINNISTUTE JA MAAKASUTUSTE LOETELU

Regist-riosa nr.	Krundi aadress	Valdaja	Maakasutuse sihtotstarve	Krundi pind m ²	Katastriüksus	Kehtivad koormatise ja kitsendused/märkused
35441	Killustiku 8, Lagedi alevik Rae vald, Harjumaa	OÜ Harbet	T 50%/L 50%	64873	65301:003:0094	Isiklik kasutusõigus Nefab Eesti AS (reg. 10673705) kasuks

Detailplaneeringuga on Killustiku 8 kinnistu jagatud 13 krundiks. Kruntide moodustamisel on lähtutud planeeringu algataja soovidest kinnistu jagamiseks, vajalikest transpordi ja tehnovõrkude paigutusest ning tehnorajatistele vajalikest maa-aladest. Krundid on planeeritud sihtotstarbalt äri- ja tootmismaadena. Hoone teenindamiseks vajalik maa on hoonega samaotstarbeline (hoonet teenindav parkla, muruväljakud jm.). Eraldi on moodustatud riigimaast 2 transpordimaa, 1 tootmismaa ja 1 tootmis/ärimaa krunti. Tehnorajatiste krunte, millised on sihtotstarbalt tootmismaa ja jäätmeäritlusmaa, on 2: üks krunt, kus paikneb sadevete puhastus ja teine krunt, millel paikneb survetõstepumbamaja koos kanalisatsiooni kogumismahutite ja perspektiivse ülepumpplaga.

Moodustatavatele kruntidele on antud krundipiiride ettepanek. Määratletud on soovitatavad hoonestusalad, hoonestusekeelualad, servituudid ja teekaitsetsoonid. Teekaitsetsooni kauguseks Tallinna ringteest T-11 on arvestatud 50m äärmise sõiduraja teljest ja Killustiku tänava teekaitsetsooniks on arvestatud 10,0 m tee servast.

Sihtotstarbalt on kinnistu Killustiku 8 jagamisel moodustatud: 7 krunti sihtotstarbega 75%tootmismaa ja 25% ärimaa; 1 krunt 100% tootmismaa; 1 krunt 50%tootmismaa, 25% ärimaa ja 25%jäätmeäritlusmaaga; 1 krunt 100% jäätmeäritlusmaaga; ülejäänud 3 krundi sihtotstarve on 100% transpordimaa. Riigimaast on moodustatud 4 krunti 100% transpordimaa, 2 krunt 100% tootmismaa ja 1 krunt 50%tootmismaa 50%ärimaa.

Kruntide hoonestatav ala on esitatud joonisel DP-03 vt. Lisas 1 seletuskiri. Lisaks sihtotstarbele on krundile antud krundi täisehituse protsent, krundi suurus ja maksimaalne korruste arv ning määratud servituutalad. Kruntide postiaadressid määratakse hiljem. Piiripunktid on koordinaatidega esitatud joonisel DP-02; piiripunktid täpsustatakse katastrimöödistuse käigus.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Pos. nr.	Krundi aadress	Krundi planeeritav sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest/ Pind m ²	Liidetavate-lahutatavate osade suurused m ²	Osade senine sihtotstarve
I		Th/Ä	7713	65301:003:0094	-7715	L/T
II		Th/Ä	9708	65301:003:0094	-9708	L/T
III		Th/Ä	8434		-8434	L/T
IV		J	494	65301:003:0094	-494	L/T
V		Th/Ä/J	3793	65301:003:0094	-3793	L/T
VI		Th/Ä	2322	65301:003:0094	-2322	L/T
VII		Th/Ä	6987	65301:003:0094	-6987	L/T

	Th/Ä	3956	65301:003:0094	-3958	L/T
	Th/Ä	6614	65301:003:0094	-6614	L/T
	Th	821	65301:003:0094	-821	L/T
Teemaa	L	7323	65301:003:0094	-7323	L/T
Teemaa	L	1289	Riigimaa	-1289	-
Teemaa	L	204	Riigimaa	-204	-
Raudteemaa	Lr	80	Riigimaa	-80	-
Raudteemaa	Lr	3268	65301:003:0094	-3268	L/T
Raudteemaa	Lr	3440	65301:003:0094	-3440	L/T
Killustiku 10	Ä/Th	5260	Riigimaa	-5260	-
II	Th	2629	Riigimaa	-2629	-
	Th	335	Riigimaa	-335	-

Planeeritava ala hoonestus

indil Killustiku 8 paikneb OÜ Harbet-ile kuuluvad järgmised hooned: 2 korruseline kontorihoone, 3 korruselise kivihoonet, pumbamaja, tuletõrje veehoidla, endine väravahoone ja bituumenihoidla. Planeeritava maa-alal on kavandatud lammutada teele ette jääv väravahoone ja bituumenihoidla, kui see vajalik ja ebaesteetiline rajatis. Ülejäänud hooned kuuluvad säilitamisele kuni omanike leidmiseni äriprojektide käivitumiseni. Killustiku 10 vormistatud teenindusmaal (riigimaal) paiknevad katlamaja ja os mahuti pargiga ja kaks eraldiseisvat vedelkütet hoidlat. See planeeritud hoonestus on kavandatud kuni 4-korruselisena. Kõigile kruntidele (va Pos. 10 omab servituuti) on tagatud väljapääs tänavale üle rajatava teemaa ning tehnovõrkudega ühendused.

3 Tehno-välisvõrgud ja ühendamine planeeringualas

oleva planeeringuga haaratud ala paikneb Rae vallas, kus puudub tsentraalne vee- ja kanalisatsiooni süsteem. Veevarustus on lahendatud OÜ Harbet pumbamaja baasil. Antud planeeringu tarbeks on OÜ Harbet väljastanud tehnilised tingimused 02.04.2002.a (vt. lühematerjalid). Kanalisatsioon on lahendatud vastavalt Rae vallas toimunud nõupidamisele 05.04.2002.a (vt. lühematerjalid). Planeeringuala varustamine side ja elektriga toimub vastavalt tehnilistele tingimustele. Tehnovõrkudele kehtestatakse servituutalad trassivaldajate kasuks.

3.1 Majandus- heitvete kanalisatsioon

planeeringualal on olemas lahkvoolne kanalisatsiooni süsteem, mis on tänasel päeval kokku pandud ühisele eelvoolule. Planeeringuga nähakse ette süsteemide lahutamine (kaevude 5 ja 6 vahel) kaheks eraldi süsteemiks omaette eelvooludega. Objektide kanaliseerimine olmevete osas toimub osaliselt olemasoleva ja osaliselt rajatava kanalisatsioonitorustike baasil. Rajatavad trassid dimensioneeritakse vastavalt liitujate vajadustele. Olemasolevad trassid on rajatud piisava varuga. Olemasoleva kanalisatsioon kogutakse kokku (Pos. V) ja viiakse ajatavatesse kogumismahutitesse, kust toimub väljavedu ja immutus. Planeeringus on näidatud üheks perspektiivne liitumisvõimalus Lagedi aleviku ühiskanalisatsiooni torustikuga (vastavalt Rae vallas toimunud nõupidamise 05.04.2002 a. otsusele). Perspektiivne liitumine toimuks kanalisatsiooni läbi pumbamise teel. Perspektiivne pump on planeeritud krundile (Pos. V). Rajatavad kanalisatsiooni välisvõrgud rajada PVC plasttorudest.

2.3.2 Sadevete kanalisatsioon

Objekti(de) vihmavete kanaliseerimine on planeeritud (vastavalt Rae vallas toimunud nõupidamise 05.04.2002 a. otsusele) lahendada lokaalsete puhastusseadmete (õlipüüdjate) baasil, mis paiknevad krundil (Pos. IV). Olemasolevad puhastusseadmed tuleb vastavusse viia kehtivate keskkonnanõuetega või asendada, peale mida juhitakse sademete vesi kraavidesse. Torustikena kasutatakse olemasolevaid torustikke, mis lahutatakse olmekanalisatsioonist kaevude 5 ja 6 vahel. Täiendavalt on planeeritud sadevete trasside pikendamine iga uue krundini. Uued trassid rajada PVC plasttorudest. Rajatavate torustike planeeringut vt. joonis DP-05.

2.3.3 Veevarustus

Objekti(de) veevarustus on lahendatud OÜ Harbet pumbamaja ja survetõste seadmete baasil. Antud planeeringule on OÜ Harbet väljastanud tehnilised tingimused 02.04.2002.a (vt. lähtematerjalid). Planeeritaval alal paikneb OÜ Harbet-ile kuulub veetrass. Vastavalt planeeringule rajatakse uued liitumised olemasolevatest trassidest. Haruühendus põhitorustikult teostada mittekorrodeeruvate sadulühendustega ja plasttorudega PE PN10 Ø vastavalt tarbija vajadustele. Kinnistute piirile paigaldada maasiiber, spindlipikenduse ja kahega. Objektide veemõõteseadmed valida vastavalt kruntidele väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

2.3.4 Tuletõrjerveevarustus

Tagamaks planeeritava ala katmist tulekustutusveega on krundil (Pos. V) olemasolev tuletõrjervee mahuti ~300m³ mahuga. Samuti paikneb planeeringuala vahetus läheduses kaks tuletõrje veehoidlat (120m³ Killustiku 6 territooriumil ja 100m³ Tehase 3 ees). Kõrgendatud tuleohuga hoonete rajamisel tuleb planeerida täiendav tuletõrjerveehoidla omal krundil.

2.3.5 Soojavarustus

Tsentraalne kaugkütte süsteem antud alal puudub. Soojusvajaduste katmiseks on kõige otstarbekam rajada lokaalkatlamaja. Naabruses paikneb Lagedi Soojusele kuuluv katlamaja, mis on osaliselt demonteeritud ja ei tegele sooja tootmisega. Nefab Eesti AS, Killustiku 6 omab töötavat katlamaja, mis omab vabasid ressursse.

2.3.6 Gaasivarustus

Kuna planeeritava ala läheduses puudub töötav gaasitrass, siis gaasivarustust ei ole ette nähtud.

2.3.7 Elektrivarustus

Elektrivarustus saadakse 10/35kV alajaamast (OÜ Harbet), mis paikneb planeeringuala naabruses. Liitumispunktid on planeeritud kruntide piirile või alajaama madalpinge fiideritel (vt tehnilised tingimused), vastavalt sõlmitavale liitumislepingule energia müüjaga. Alajaama vaba võimsus on 1,9MW.

Elektri- liitumiseks taotleda tehnilistele tingimustele OÜ Harbetilt.

2.3.8 Sidevarustus

Sidevarustuse osas on planeeritavale maa-alale väljastatud Eesti Telefon Televõrkude side tehnilised tingimused nr. G1-8-41145-7/047 05.04.2002.a. Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeringus näidatud vajalikud trassid ja servituudid kõikide kruntide sidevarustuse tagamiseks. Liitumispunktid paiknevad planeeritavate kruntide piiril teemal. Planeeritavate hoonete tööprojektide koostamiseks taotleda konkreetsete tehnilised tingimused iga objekti kohta eraldi.

2.4 Vertikaalplaneerimine

Esmase vertikaalplaneeringu koostamisel on aluseks võetud ümbritsevate teede ja platside kõrgusarvud. Samuti on arvestatud võimalike ühenduste rajamisega olemasolevate ja rajatavate trassidega. Planeeringule on kantud esmased hoonete kõrgusmärgid ja teemaa restkaevude kõrgused, mis tagavad sadevete kogumise (vt. joonis DP-04).

Haljastatavad alad on planeeritud hoonestuskeelualadele ja servituutaladele. Maa-aluste tehnorajatiste kohale kavandatud haljastuse rajamisel tuleb arvestada nõuetega, mida konkreetsete trasside valdajad piirangutena ette annavad.

Kruntidele rajada teedest, platsidest ja hoonestusest vabale alale muru. Teed ja platsid katta kõvakatteliste konstruktsioonidega ja asfaltkatetega.

2.5 Teed, platsid

Planeeringualasse on planeeritud krundid üldkasutatavate teemaadena, mis rajatakse kõvakattelise konstruktsiooniga. Planeeringuga loodud rauteemaa krunt on koormatud ülesõidu servituudiga Pos. 6,7 ja Killustiku 10 kasuks. Ülesõit markeeritakse nõuetekohase märgistusega. Planeeringus on tähistatud sissesõidud planeeritud kruntidele. Krundisisesed teed rajatakse kõvakatteliselena põhiprojekti koostamise käigus. Vertikaalplaneerimisega planeeritud restkaevud tagavad teemaalt sadevete kogumise. Kruntide sisesed sadevete kogumised lähendada põhiprojektide mahus põhimõttel, et veed kogutakse kokku omal territooriumil ja välditakse vee juhtimist naaberkinnistutele. Teekatted eraldada haljasaladest ja kõnniteedest betoonäärekividega. Parkimiskohad on planeeritud rajada kogu mahus kruntidel. Parklad rajatakse hoonestusest vabaks jäävale maa-alale, hoonestuskeelu- ning servituutaladele. Maa-aluste tehnorajatiste kohale kavandatud parklate rajamisel tuleb arvestada nõuetega, mida trasside valdajad piirangutena ette näevad.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Pos. nr.	Krundi pind m ²	ehituse otstarve/liik	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringuga ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
I	7715	Tööstus/Äri	10500/200	52,5	53
II	9708	Tööstus/Äri	12000/200	60	60
III	8434	Tööstus/Äri	12000/200	60	60
IV	494	J-jaätmemajandus	-	-	-
V	3793	Tööstus/Äri/Jaätm.	3200/250	12,8	15
VI	2322	Tööstus/Äri	3000/200	15	15
VII	6987	Tööstus/Äri	10500/200	52,5	53
VIII	3958	Tööstus/Äri	3000/200	15	15
IX	6614	Tööstus/Äri	6000/200	30	30
X	821	Tööstus	600/250	2,4	3
XVII	5260	Tööstus/Äri	3000/200	15	15
XVIII	2629	Tööstus	1800/250	7,2	8
XIX	335	Tööstus	300/250	1,2	1
Planeeritaval alal kokku:				323,6	328

2.5.1 Liikluskorraldus ja -märgid, markeering

Planeeringualale sisse- ja väljapääs on Tallinna ringtee ja Killustiku tänava ristmikult ja Tehase tänavalt. Liiklus territooriumil toimub mööda planeeringuga moodustatavaid üldkasutatavaid teemaid. Igale krundile (va. Pos. 10 omab läbisõiduservituuti Pos. 9 ja Pos. 18 suhtes) on planeeritud individuaalne sisse- ja väljasõit tänavatele. Parkivatele sõidukitele on ette nähtud parkimiskohad krundisiseselt, mis markeeritakse katenditega.

Planeeringualas kehtib samaliigiliste teede ristumise kord. Väljasõidud Killustiku ja Tehase tänavale varustatakse liikluskorraldus märkidega "Anna teed". Raudtee ülesõit märgistatakse vastavalt kehtivale liikluseeskirjale. Teekattemärgistuse projekteerimisel ja pealekandmisel lähtuda EV ST 614-92 toodud nõuetest, liiklusmärkide paigaldamisel pidada kinni -EV ST 613-93-ga kehtestatud nõuetest.

KESKKONNAKAITSE

Planeeringualale ei ole ette nähtud keskkonnale ohtlikke ettevõtteid.

Hoonete rajamisega ei ole planeeritud muudatusi põhjavee seisus. Ei ole planeeritud takistusi pinnasevete liikumisele. Arvestades olemasolevat kasutusala, ei ole olulisi muudatusi ka sadevete muutmise ning kontsentratsiooni osas.

Hoonestusest, teedest ja platsidest vabadele aladele rajatakse haljastus. Samuti haljastatakse trasside pealsed alad eelnevalt trassivaldajatelt nõusoleku taotlemisega. Kõrghaljastust mitte planeerida trasside kaitsevööndisse. Planeeringus on tähistatud haljastatavad alad, aga konkreetne haljastus lahendatakse kruntide tööprojektiga. Kuna olemasolev haljastus puudub, siis kõik, mis rajatakse on täiendav haljastus.

Sadevete puhastamine ja fekaalikanalisatsioon vt. P.2.3.1... ..2.3.2.

Õhusaastet kemikaalidega ei planeerita. Õhusaastearvutused planeeritavatest katlamaja korstnatest esitatakse keskkonna talitusele kooskõlastamiseks tehnilise lahenduse väljatöötamisel ja peale katlamaja võimsuse määramist. Katlamaja heitgaaside puhastamiseks kasutatakse jääkpõletamist.

Jäätmekäitlus:

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

Jäätmekäitlusel lähtuda Keskkonnateenistuse ettekirjutustest ja jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava firmaga.

4 HOONETEVAHELISED KUJAD JA TULEKAITSEMEETMED

Hoonetevahelised kujad arvestavad Eesti Vabariigis kehtivaid tuletõrjenorme. Määratletud on rajatavate hoonete tulepüsivusklassid. Planeeringuga on määratletud hoonestuskeelualad. Tagamaks planeeritava ala katmist tulekustutusveega on krundil (Pos. V) olemasolev tuletõrjevee mahuti ~300m³ mahuga. Samuti paikneb planeeringuala vahetus läheduses kaks tuletõrjeveehoidlat (120m³ Killustiku 6 territooriumil ja 100m³ Tehase 3 ees). Kõrgendatud tuleohuga hoonete rajamisel tuleb planeerida täiendav tuletõrjeveehoidla omal krundil.

5 PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD:

1. Planeeritava ala suurus		7,5ha
2. Planeeritava ala maa bilanss		
	T-tootmismaa	42277m ²
	Ä-ärimaa	15012m ²
	L-transpordimaa	15604m ²
	J-jäätmehooldlamaa	1442m ²
3. Parkimiskohtade arv		
	Normatiivne	323,6
	Planeeritud	328
4. Suletud brutopind kokku		66000m ²
5. Suletud brutopindade bilanss		
	T-tootmismaa	49050m ²
	Ä-ärimaa	16650m ²
	J-jäätmehooldlamaa	300m ²

Koostas: A. Vahtel

Pos. nr	Krundi aadress	Krundi pind- neeritud suurus m2	suurusuure pind (m2)	chiitus %	vnjaku- sel min)	arv krundil	tehnoloog- diseini ligile)	tehnoloog- süsteemi ligile)	tehnoloog- süsteemi ligile)	kaupa (val- dat, pi ligile)	kaupa (val- dat, pi ligile)	klass	vee
I		7713	3500	45	3	3	Th/A	T/A	75/25	10500	7875/2625	TP1	TP1
II		9708	4000	41	3	3	Th/A	T/A	75/25	12000	9000/3000	TP1	TP1
III		8434	4000	47	3	3	Th/A	T/A	75/25	12000	9000/3000	TP1	TP1
IV		494	100	20	1	2	J	J	100	100	100	TP3	TP3
V		3793	800	20	4	2	Th/A/J	A/T/J	50/25/25	3200	2250/ 750/200	TP2	TP2
VI		2322	1000	43	3	2	Th/A	T/A	75/25	3000	2250/750	TP2	TP2
VII		6987	3500	50	3	2	Th/A	T/A	75/25	10500	7875/2625	TP2	TP2
VIII		3956	1000	25	3	2	Th/A	T/A	75/25	3000	2250/750	TP2	TP2
IX		6614	2000	30	3	4	Th/A	T/A	75/25	6000	4500/1500	TP2	TP2
X		821	300	37	2	2	Th	T	100	600	600	TP2	TP2
XI	Teemaa	7323	-	-	-	-	L	L	100	-	-	-	-
XII	Teemaa	1289	-	-	-	-	L	L	100	-	-	-	-
XIII	Teemaa	204	-	-	-	-	L	L	100	-	-	-	-
XIV	Raudtee	80	-	-	-	-	Lr	L	100	-	-	-	-
XV	Raudtee	3268	-	-	-	-	Lr	L	100	-	-	-	-
XVI	Raudtee	3440	-	-	-	-	Lr	L	100	-	-	-	-
XVII	Kullustiku 10	5260	1000	20	3	2	Th/A	T/A	50/50	3000	1500/1500	TP1	TP1
XVIII		2294	600	23	3	3	Th	T	100	1800	1800	TP1	TP1
XIX		335	150	45	2	2	Th	T	100	300	300	TP2	TP2

PIIRANGUD

1. Hoonestusvms kogu alal L-lahtine
2. Hoonete lubatud suurim kõrgus 15m
3. Katuse kalde ja harja suund VABA