

**RAE VALLA SUURESTA KÜLA GOLFIKESKUSE
DETAILPLANEERING**

KOOSTAS:

**OÜ URBAN MARK
Suurtüki tn 2
10133 Tallinn**

**Tallinn
2003**

I Sisukord

1. Eesmärk	lk 4
2. Koostamise alused	lk 4
2.1. Kehitv üldplaneering	lk 4
2.2. Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne	lk 4
2.3. Õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused	lk 4
2.4. Kehtivate detaiplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused	lk 4
2.5. Uuringud	lk 4
2.6. Senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta	lk 5
3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega	lk 5
4. Olemasoleva olukorra analüüs	lk 5
5. Lahenduse kontseptsioon	lk 6
6. Krundijaotus	lk 6
6.1. Olemasolev krundijaotus	lk 6
6.2. Planeeritud krundijaotus, pind, maakasutuse sihtotstarve	lk 7
7. Nõuded ehitistele	lk 7
8. Kruntide ehitusõigus	lk 7
9. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	lk 8
10. Teede maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	lk 8
11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	lk 9
12. Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus	lk 10
12.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	lk 10
12.2. Sidevarustus	lk 11
12.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	lk 11
12.4. Küte	lk 12
13. Tuleohutuse tagamine	lk 12
14. Keskkonnakaitse abinõud	lk 12
15. Kuritegevuse ennetamine, turvalisuse tagamine	lk 13
16. Servituutide vajadus	lk 13

III Asukohta kirjeldavad fotod

IV Kasutatud materjalid

V Kooskõlastuste tabel

VI Lisad

VII Joonised

II Seletuskiri

1. Eesmärk

Käesoleva töö eesmärgiks on Rae valla Suuresta küla Põlluotsa kinnistu detailplaneeringu koostamine Golfikeskuse rajamiseks ning kinnistu hoonestustingimuste määramine ja jagamine vastavalt omanikevahelisele kokkuleppele. Golfikeskus planeeritakse Jägala-Pirita ja küla tee vahelisele alale.

2. Koostamise alused

2.1. Kehtiv üldplaneering

Rae valla uus Üldplaneering 2015 on koostamisel (koostajaks OÜ Urban Mark, OÜ Hendrikson&Ko), Rae valla eelmise 1992 aasta üldplaneeringu kohaselt planeeritavat ala hoonestatava alana ei käsitleta.

2.2. Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Rae Vallavolikogu 19.03.2003 otsusega nr 313 on algatatud detailplaneering Suuresta külas Põlluotsa kinnistul.

09.04.2002 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 316 on kinnitatud Lähtetingimused Suuresta küla Golfikeskuse detailplaneeringu koostamiseks.

2.3. Õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused

Planeeritavat ala läbib Vaida peakraav ja piirneb Jägala-Pirita kanaliga, samuti paikneb planeeritaval alal drenaazhivõrk. Eeltoodut silmaspidades tuleb planeeringu käigus arvestada *Ranna ja kalda kaitse seadusest, Teeseadusest ning Maaparandusseadusest* tulenevate eritingimustega.

2.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused

Planeeritaval alal puudub käesoleval hetkel kehtiv detailplaneering.

2.5. Uuringud

Planeeritava ala topo-geodeetilise mõõdistamise koostas A Geo OÜ (litsent nr 445 MA). Geodeetilised tööd viidi kokkuleppel vallaarhitektiga läbi mõõtkavas 1:2000.

Planeeritaval alal on läbi viidud ka pinnaseuuringuid.

2.6. Senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta

Senist maakasutust kitsendavad käesoleval hetkel vaid kehtivast seadusandlusest tulenevad piirangud.

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Kavandatav Suuresta Golfikeskus asub Rae vallas Suuresta külas Põlluotsa kinnistul (Vt Lisa nr. 1 - Asukohaskeem), mille suurus on 85,53 ha ning maakasutuse sihtotstarbeks maatulundusmaa. Planeeritav ala piirneb järgmiste maaüksustega:

Tähesoo	65303:003:0086	Maatulundusmaa
Vihula	65303:003:0200	Põllumajandusmaa
Vihula I		
Pajumetsa	65303:003:0139	Maatulundusmaa
Atsimäe	65303:003:0113	Maatulundusmaa
Sirge	65303:003:0630	Elamumaa
Kasesalu	65303:003:0610	Elamumaa
Sirge	65303:003:0620	Elamumaa
Jägala-Pirita	65303:001:0008	Veekogude maa
Suuresöödi	65303:003:0282	Põllumajandus-, metsamaa
Soone	65303:003:0370	Maatulundusmaa
Lillemäe		

Tegu on valdavalt traditsiooniliste talumajapidamistega või maatulunduslike maa-aladega.

4. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritav Põlluotsa kinnistu asub Rae vallas Suuresta külas Vaida-Veskitaguse küla vahelise tee ääres ning hõlmab suures osas nimetatud tee ja Jägala-Pirita kanali vahelist ala. Tee on pinnasekatteline ja planeeringuala piires keskmiselt 5 – 6 m laiune. Planeeritav ala kuulub eraomandise, mille omanikeks on Gotalf OÜ (73,29 ha) ja kodanik Roland Piperal (12,24 ha).

Planeeritav ala on hoonestamata, varasemalt kasutati maad põllumaana ja kanali äärne ala on kaetud metsaga, milles domineerib hariliku kuuse ja kase enamus. Ala iseloomustab vahelduv reljeef, mille kõrgused on vahemikus 46 – 39 meetrini ja pinnseks on valdavalt turbamuld. Ala läbivad kuivenduskraavid (Vt Lisa nr 2 – Tugiplaani) ja 1960ndatest pärinev дренаazhivõrk. Kirdest ala piiraval Jägala – Pirita kanalil on vastavalt Ranna ja kalda kaitse seadusele 50 m ehituskeeluvöönd, kalda ulatus 200m ja veekaitsevöönd 10 m ning ala läbival Vaida peakraav on 10 m laiune ehituskeeluvöönd, 10 m laiune kalda ulatus ja 1 m laiune veekaitsevöönd. Planeeritaval alal tehovõrgud uusehituseks puuduvad, kinnistut läbib 10 kV elektriõhuliin.

5. Lahenduse kontseptsioon

Eestis on hetkel vaid üks täismõõtmetes tegutsev golfiväljak, mis asub Niitväljal. Lähiajal on oodata täiendava Golfiväljaku rajamist Pärnu maakonnas Audrus ning täiendavalt kavandatakse golfiväljakuid ka Jõelähtmes ja Otepääl, Kuressaares. Antud töö peaeesmärk on detailplaneeringu koostamine 18-rajalise golfiväljaku rajamiseks OÜ Gotalf maaomandile (vt Lisa nr 13 Suuresta Golfiväljaku radade skeem). Keskmise 18-rajalise golfiväljaku pindala on keskmiselt 70 ha, mis jaguneb:

- griinid 1-1,5 ha
- löögikohad 1 ha
- mängurajad 10-25 ha
- ääreraff (muru 2-5 cm) 2 ha
- raff (rohttaimestik üle 10 cm) 5 ha
- harjutusväljak 3-6 ha
- rajad ja teed 0,5 ha
- liivatakistused (punkrid) 0,2 ha
- looduslikus seisundis alad 30-40 ha
- pargialad 0,2-2 ha
- veealad (tiigid ja kraavid) 0,2-2 ha

Detailplaneeringu käigus krunditakse planeeritav ala, määratakse ja näidatakse liikluskorraldus ning parkimisvajadus, hoonestusalad ja –viis, näitatakse ära olemasolevad ja kavandatavad insenerivõrgud (elekter, side, vesi, kanalisatsioon, drenaazh, küte), likvideeritavad ja rajatavad kõrghaljastusalad ning planeeritavad veekogud. Koostöös Soome dipl. arhitektiga Pekka Sivula`ga antakse põhimõtteline lahendus golfiradade paiknemisele, ent radade lõplik kuju ja pindala selgub alles edasise projekteerimise käigus. Golfiväljaku väljaehitus on plaanis teostada kolmes etapis (vt Lisa nr 12 – Suuresta Golfiväljaku arendusetapid).

Planeeringulahenduse väljatöötamisel olid muuhulgas aluseks ka Soome Golfiliidu poolt välja töötatud turvanõuded golfiväljakutele.

Golfiväljak on oma iseloomult arhitektuurselt kujundatud maastik, mis ilmestab ümbritsevat piirkonda ja mitmekesistab antud juhul Rae valla elanike ning külaliste sportimis- ja vabaaja veetmise võimalusi, toob otseselt ja kaudselt kaasa uusi töökohti ning tõstab kaudselt maa väärtust ümbritsevatel aladel.

6. Krundijaotus

6.1. Olemasolev krundijaotus

Planeeritav ala koosneb ühest kinnistust (Põlluotsa kinnistu 65303:003:0250), mille maakasutuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa.

6.2. Planeeritud krundijaotus, pind, maakasutuse sihtotstarve või sihtotstarvete alaliigid

Planeeringu käigus moodustatakse olemasolevast Põlluotsa kinnistust neli uut krunti:

Nimi	Suurus	Sihtotstarve	Omanik
Nimetatav krunt nr 1	10,24 ha	Mp 100%	Roland Piperal
Nimetatav krunt nr 2	1,26 ha	L 100%	Roland Piperal
Nimetatav krunt nr 3	73,29 ha	Ä 100%	Gotalf OÜ
Nimetatav krunt nr 4	0,7931 ha	Mp 100%	Roland Piperal

7. Nõuded ehitistele

Ehitusalade määramisel lähtuti *Ranna ja kalda kaitse seadusest*, *Teeseadusest* ning *Maaparandusseadusest* tulenevatest piirangutest, hoonete vaheliste kujade määramise normidest ning Soome Golfliidu poolt välja töötatud turvanõuetest, milles on määratud golfiradade minimaalsed kaugused ehitistest.

Planeeringuga määrati ehituskeelualad, mis tulenevad *Veeseadusest* (puurkaevude kaitsetsoonid), *Ranna ja kalda kaitse seadusest* (kanali ja peakraavi keeluvööndid) ning keelualaks on märgitud ka 5 m laiune riba krundipiirist sisse poole, kusjuures krundi piirile rajatav piirdeaed ja juurdepääsutee krundile jäävad väljaspoole ehituskeeluala.

Ehitised tuleb rajada lähtuvalt vastavatest normidest, seadusandlikest aktidest ja heast ehitustavast.

8. Kruntide ehitusõigus

Nimetatav krundi nr 1.

Planeeringuga nimetatud krundil säilib maatulundusmaa sihtotstarve ja täiendavaid ehitisi planeeringuga ette ei nähta. Perspektiivis on mõeldav antud ala kruntimine pereelamumaa kruntideks, kuid antud planeeringus seda ei käsitleta.

Nimetatav krunt nr 2.

Planeeringuga määratakse nimetatud krundi maakasutuse sihtotstarbeks transpordimaa.

Nimetatav krunt nr. 3

Planeeringuga määratakse nimetatud krundi maakasutuse sihtotstarbeks 100% ärimaa (A 100%). Planeeritavale krundile rajatakse golfiväljak ja selle klubi- ja administratiivhooned (lubatud ehitada kuni 4 hoonet), hoonete suurimaks ehitusaluseks pinnaks planeeringuga on määratud 0,5 ha, hoonete kõrguseks arvates maapinnast on lubatud 8,5 m ja mitte rohkem kui 2 korrust. Krundi ehitusalune pind on ca 40 ha.

Suurimad ehitustööd (ja sellest tulenevalt lubatava ehitusala suurus) on seotud golfiradade rajamisega. Golfiradade alune maapind puhastatakse võsast ja puudest, viljakas muld kooritakse radade alla jäävalt pinnalt ca 15 cm paksusena ja ladustatakse enne raja kujundamist ning seda kasutatakse hiljem kasvukihina. Mänguradade ja teiste väljakuelementide ehituseks vajalik täitematerjal hangitakse kohapeal peamiselt tiikide kaevamise tulemusena, mil teisedatakse ligi 20 000 kuni 25 000 m³ pinnast, väljakaevatud pinnas segatakse liivaga ja sellest kujundatakse golfirajad.

Nimetatav krunt nr 4.

Planeeringuga moodustatud krundi maakasutuse sihtotstarbeks jääb 100 % maatulundusmaa (Mp 100 %). Ehitiste rajamist krundil ette ei nähta.

9. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Olemasolev hoonestus planeeringualas puudub. Planeeringuga lubatakse Suuresta Golfikeskuse territooriumile ehitada kuni 4 hoonet.

Arhitektuurseid erinõuded planeeringualale ei seata, lähtuda tuleb piirkonna hoonestuse iseloomust ja omapärasest.

Hoonete maksimaalseks lubatud kõrguseks on 8,5 m alates maapinnast ja maksimaalseks korruselisuseks 2 korrust.

10. Teede maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Golfiväljakut jääb teenindama avaliku kasutusega Vaida-Veskitaguse küla vaheline tee. Planeeringuga nähakse ette nimetatud tee remontimine Vaida alevikust kuni Põlluotsa kinnistu Veskitaguse küla poolse piirini ja selle katmine tolmuva kattega. Kavandatud remondi käigus tuleb läbi viia tee kattekihi tasandamine. Olemasolev tee on keskmiselt 5 – 6 m laiune, mis võimaldab kahe-suunalist liiklust. Lähtuvalt *Teeseadusest* on Vaida-Veskitaguse teele määratud tee kaitsevöönd 20,00 m ning erateedele 10,00 m kummalegi poole tee telge.

Golfiväljaku krundile on tulenevalt keskmisest külastajate arvust ette nähtud 245 parkimiskohta, parkla ümbrusesse on soovitatav rajada kõrg- või madalhaljastust, et vähendada müra ja heitgaaside levikut (vt. Joonist nr 4 – Põhijoonis). Parklast tulevad sadeveed tuleb enne kraavilaskmist juhtida läbi õlipüünise. Parklasse on tagatud pääs läbi kahe sisse-väljasõidu.

Juurdepääs Golfikeskusele on lubatud Vaida-Veskitaguse teelt, krundi põhja-, ida- ja lõunaküljele juurdepääse ei rajata.

Teistel planeeringualasse jäävatel kruntidel on krundile juurdepääs lubatud teega piirnevalt krundi küljelt.

Kuna Vaida-Veskitaguse tee on avaliku kasutusega tee, siis sellele servituudi seadmise ettepanekut ei tehta.

11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kõrghaljastus, mis jääb Pirita-Jägala kanali ehituskeeluvööndisse tuleb säilitada, samuti on soovituslik säilitada kõrghaljastus, mis jääb väljaspoole golfiradasid ja aktiivse tegevusega piirkondasid ning kujundada säilitatava kõrghaljastusega alad ala ilmestavateks ja maastikulist mitmekesisust rõhutavateks parkmetsadeks. Kõrghaljastuse aladele, golfiradade vahele on soovitatav istutada madalhaljastust maastiku ilmestamiseks.

Planeeritaval alal on vastavalt raieloale läbi viidud kõrghaljastuse raietöid, täiendavate raietööde teostamiseks tuleb luba taotleda Harjumaa Keskkonnateenistusest.

Golfiradade vahele jalgteede äärde on soovitatav rajada istepingid koos väikesemahuliste prügikastidega, administratiivhoone tuleb varustada prügikonteineritega ja korraldada prügi äravedu käitlus- või ladestuskohani.

Planeeritava Golfikeskuse krundi piirile on lubatud piirdeaia rajamine, kusjuures massiivpiirde kasutamine pole lubatud.

12. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

12.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritaval alal puudub hetkeolukorras vee- ja kanalisatsioonisüsteem. Kuna ühisevee- ja kanalisatsioonivõrguga liitumine on vaadeldaval alal majanduslikult ebaratsionaalne, siis lahendatakse need planeeringuga lokaalselt.

Veevarustuse korraldamiseks rajatakse Golfikeskuse territooriumile 3 puurkaev-pumplat, mis hakkavad vett võtma 20-30 m sügavuselt lubjakivi kihist. Rajatavad

puurkaevud rahuldavad olmevee, vajadusel osaliselt kastmisvee (kastmisvee maksimaalne vajadus 20 000 – 30 000 m³/sessoonil/hooajal) kui ka tulekustutusvee vajaduse. Olmevett, mille ööpäevane hinnanguline vajadus on 2 m³, hakatakse võtma rajatava klubihoone lähedusse jäävast puurkaevust (puurkaev nr 1), kus vesi enne olmevee torustikku suunamist filtreeritakse, teised puurkaevud on ette nähtud ainult vajaduse korral kastmisvee võtuks. Rajatavad puurkaevud omavad kaitsetsooni, mis vaid kastmisvett andvatel puurkaevudel (nr 2 ja 3) on 10 m ja nii kastmis- kui ka olmevett andval puurkaevul (nr 1) on 50 m.

Kastmisvee maksimaalne vajadus sessooni vältel on 20 000 – 30 000 m³. Kastmisveena kasutatakse esmajärjekorras tiikide vett (vt. Keskkonnamõju hinnangut) ja sademetevaesel ajal täiendavalt puurkaevude vett. Golfiväljaku kastmissüsteem rajatakse vihmuteiga, selleks koostatakse eraldi tehniline projekt.

Planeeringuga on ette nähtud juurde rajada rida veekogusid-tiike veesügavusega kuni 2,5 m. Need on kas kraavide laiendid või looduslikult madalamas kohas, tiikide rajamisega kaasnevad ulatuslikud pinnasetööd, väljakaevatava pinnase maht on 20 000 – 25 000 m³, kuid seda kasutatakse liivaga segatuna golfiradade rajamiseks. Tiikidesse vee tagamiseks tuleb teha kraavidele ülevool-tammid. Tiigid toituvad põhiliselt drenaazhisüsteemist. Maa-ala põhjapoolsesse ossa planeeritud tiikide toiteks ja veevoolu tekkeks tiigis on ette nähtud vee andmine tiikidesse pumpamise teel Vaida peakraavist või vajadusel kohalikust puurkaevust.

Et tagada golfiväljakult pinnavete võimalikult kiire äravool ja muru kuivamine, rajatakse golfiradade alla 25 – 40 cm sügavusele uus ja tihe drenaazhisüsteem. Antud planeeringuga näidatakse koguva põhidrenaazhi paiknemine (Vt. Joonist nr 5 – Insenervarustuse koondplaan), terviklik drenaazhivõrgustik projekteeritakse hilisemas etapis tehnilise projekti käigus, kui on fikseeritud golfiradade täpne paiknemine ja sellest tulenev maapinna kõrguste muutus. Dreanaazh projekteeritakse nii, et mänguradade all paikneb see 25 cm sügavusel, avalöögi kohtades 30 cm sügavusel ja griinidel 40 cm sügavusel. Uuest drenaazhisüsteemist tulevad veed juhitakse ka tiikidesse.

Planeeringuga nähakse ette osade olemasolevate kuivenduskraavide sulgemine (vt. Joonist nr 5. – Insenervarustuse koondplaan). Naaberkindistute ülejutamise vältimiseks asendatakse suletavad kraavid kinnise drenaazhiga. Olemasolev drenaazhvõrk, mis asub 0,8 – 1,1 m sügavusel, kuulub maksimaalses mahus säilitamisele.

Vee erikasutusluba puurkaevude rajamiseks ja puurkaevudest ning Vaida peakraavist vee võtmiseks tuleb taodelda Harjumaa Keskkonnateenistusest.

Olemeheitvee kanalisatsioon on lahendatud väljaveetava kogumismahuti abil, kogumismahuti paigaldamisel tuleb lähtuda Rae valla poolt seatud keskkonnanõuetest.

12.2. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on AS Eesti telefon poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 2423283.

Planeeritava Golfikeskuse sidevarustus on lahendatud maakaablitrassi rajamisega Atsimäe kinnistult Sirge talu juures paiknevast kaablijaotuskapist VAI 104. sidekaabel rajatakse paralleelselt olemasoleva teega kuni krundi nr 3 piirini. Krundi sisene sidekaabli kulgemine lahendatakse lõplikult tehnilise projektiga. (Vt. Joonist nr 5. – Insenervarustuse koondplaan).

12.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritavat ala läbib Vaida Veskitaguse tee kõrval kulgev 10 kV Eesti Energia õhuliin. Elektrivarustus on planeeritud lähtudes Eesti Energia tehnilistest tingimustest nr 34002, mille kohaselt tuleb Jüri-Pikavere 10 kV F Atsimäe LP ja Suuresta 10/0,4 kV AJ vahelise ÕL mastist nr. 31 planeerida 24 kV isolatsiooniga 10 kV kaabelliin mööda planeeritud siseteed kuni kinnistu keskel asuva administratiivhooneni, määrata asukoht kahemastilisele 10/0,4 kV mastalajaamale trafo esialgse võimsusega 50 kVA. Alajaama mastile tuleb paigutada liitumiskilp 3x40 A peakaitsmega.

Töö käigus osutus kauguse suhtes sobilikumaks mast nr 28, kust kavandatava Golfiväljaku tarbeks kaabelliin planeeriti. Alajaam paigutatakse võimalike pumpade ja administratiivhoone suhtes tsentriliselt, et vajalik toide oleks ilma pingele languseta (arvestatakse 0,4 kV kaabel mitte pikem kui 400 m) tagatud. Alajaama asukoht on orienteeruv, täpne asend selgub tehnilise projektiga ning sõltub elektritarbivate seadete ja hoonete täpsest asukohast. Alajaama ümbrusesse on soovitatav rajada kaitsehaljastus. Alajaamal on 2 m laiune kaitsevöönd arvates alajaama seinast või selle puudumisel seadmest ning alajaama teenindamiseks on planeeritud 3 m laiune pinnasekatteline tee.

Kuna Golfiväljak arendatakse välja etapiviisiliselt ja I etapis on oluline varustada elektrienergiaga vaid rajatav klubihoone ja sinna juurde kuuluv puurkaev-pumpla, siis on elektrienergiaga varustamine võimalik lahendada ka alternatiivse võimalusega. Alternatiiviks planeeritud Golfikeskuse elektrienergiaga varustamisel on lahendus, mille kohaselt on elektrienergia jaotusalajaamaks Atsimäe alajaam. Põlluotsa MÜ-le rajatava golfiväljaku elektrivarustuseks paigaldab Eesti Energia Jaotusvõrk kinnistu nr 3 piirile liitumiskilbi kahetariifse arvestussüsteemiga ja peakaitsmega 3x40A. Golfiväljaku väljaehituse käigus saab planeeritud tarbitavat võimsust vastavalt vajaduse kasvule suurendada võimsust juurde ostes.

Planeeritava Golfikeskuse elektrienergiaga varustamine lahendatakse lõplikult tehnilise projektiga.

Tänavavalgustuse rajamine on soovituslik planeeritud piki Golfikeskuse krundisest teed sissesõidu juurest kuni klubihooneni, tänavavalgustusega on soovituslik varustada ka autode parkimisala.

12.4 Küte

Kuna Golfiväljaku administratiivhoone on planeeritud sellisena, et see võimaldaks erandkorras ka küllastajate (kuni 10) majutust ja oleks talveperioodil elamiskohaks väljakuvalvurile, siis tuleb lahendus leida ka administratiivhoone kütteprobleemidele.

Administratiivhoone kütmine on planeeritud lokaalküttena, millena võib kasutada haket, elektrikütet või mõnda muud keskkonnasõbralikku alternatiivi.

13. Tuleohutuse tagamine

Planeeringuga lubatavad hooned peavad kuuluma tulepüsivusklassi TP1 või TP2, hoonete vaheline kaugus peab olema vähemalt 10 m, juhul, kui hooned ehitatakse üksteisele lähemale tuleb kasutada tule levikut tõkestavaid materjale. Tuletõrje veevõtukohaks on Golfikeskuse hoonetekompleksi juurde rajatav tuletõrjeeve hüdrant, mida toidab puurkaev nr 1. Tuletõrjeeve hüdrandile peab olema tagatud veevõtt 3 tunni jooksul 5 l/s. Tuletõrje veevajadus lahendatakse vaid planeeritava krundil nr.1 kuna teistele planeeritavatele kruntidele antud planeeringuga ehitusõigust ei määrata.

14. Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringuga kaasnevat keskkonnamõju ja keskkonnakaitse abinõusid hindas OÜ Hendrikson&KO. Oluline on planeeringut rakendades ja hilisemaid tööprojekte koostades lähtuda *Keskkonnamõtjude hinnangus* loetletud aspektidest.

Olulisemad aspektid, millele Golfiväljakut rajades tuleb tähelepanu pöörata on negatiivse mõju välistamine põhja- ja pinnaseveele, vee korduvtarbimine kastmisel (dreenitud vesi suunatakse tiikidesse, kust seda omakorda osaliselt kastmiseks võetakse), naaberkinnistute niiskusrezhiimi säilitamine ja liigvee ärajuhtimissüsteemi tagamine, väärtusliku ja noore kõrghaljastuse säilitamine maksimaalses mahus (enne raietöid viia läbi kõrghaljastuse hinnang, mille käigus märgitakse ära säilitatavad puud), looduslikena jäävatel aladel säilitada maksimaalses mahus olemasolev looduslik mitmekesisus ja olemasoleva Vaida-Veskitaguse tee renoveerimine, et vähendada tee tolmamist.

15. Kuritegevuse ennetamine, turvalisuse tagamine

Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks on planeeritav Golfikeskus lubatud ümbritseda piirdeaiaga (massiivpiire on keelatud), milleks on soovitatav kasutada võrkaeda. Planeeritava krundi sisesed teed (võimalusel osaliselt ka golfväljakud) on soovitatav valgustada.

Nii suvisel kuid eriti väljaspool golfi hooaega on Golfikeskuse territooriumil soovitatav kasutada territooriumi valvet.

16. Servituutide vajadus

Detailplaneeringuga määrati järgnevad servituutide vajadused:

1) liiniservituut:

- 0,4 kV elektri õhukaabelliinile, mis kulgeb planeeritavatel kruntidel nr 2 kuni liitumiskilbini krundil nr. 3, 1 m kummalegi poole kaabelliini.
- Sidekaablile, mis läbib Sirge maaüksust, planeeritavat krunti nr. 4 ja nr.2, 1 m kummalegi poole kaablit Suuresta Golfikeskuse krundi kasuks.

Tulenevalt ET – 1 0802 – 0515 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus“ on kuni 20 kV pingega õhuliinil kaitsevöönd 10 meetrit. Alajaamal ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest. Puurkaevude sanitaarkaitsevöönd on kaevul nr 1 50 m ja kaevudel nr 2 ja 3 10 m ning kraavidele kehtivad *Ranna- ja kaldakaitse seadusest ning Maaparandusseadusest* tulenevad piirangud.

III Asukohta kirjeldavad fotod



Pilt 1. Põlluotsa kinnistu



Pilt 2. Vaida peakraav



Pilt 3. Raiesmikud

IV Kasutatud materjalid

1. Rae valla ehitusmäärus
2. Planeeringute leppemärgid. Keskkonnaministeerium. Tallinn, 2002
3. Planeerimisseadus (RTI 2002, 99, 579)
4. Maaparandusseadus (RTI, 17.02.2003, 15, 84)
5. Ranna ja kalda kaitse seadus (RT I 1995, 31, 382)
6. Veeseadus (RT I 1994, 40, 655)
7. EPN 17 “Linnatänavad”. Eesti Ehitusteave. Tallinn, 2000
8. EPN 10 “Ehitiste tuleohutus”. Eesti Ehitusteave. Tallinn, 1997
9. Soovitused detailplaneeringu koostamiseks. AB Siim & Põllumaa OÜ.
Tallinn, 2003
10. Soome Golfiliidu poolt välja töötatud turvanõuded
11. www.rae.ee
12. www.maaamet.ee

V Kooskõlastuste tabel

Nr.	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht
1.	Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond	22.08.2003	Läbi vaadatud	Originaalkaust Joonis nr 4
2.	Harjumaa Päästeteenistus	27.08.2003	Märkus: Tuletõrje hüdrantist peab vett saama 5 l/s 3 tunni jooksul	Originaalkaust Joonis nr 5
3.	Eesti Energia AS-i Jaotusvõrk	26.08.2003	Kooskõlastatud tingimusel näidata ära servituudialad	Originaalkaust Joonis nr 5
4.	Elion Ettevõtted AS	26.08.2003	Kooskõlastatud	Originaalkaust Joonis nr 5
5.	Ronald Piperall Põlluotsa kinnistu kaasomanik	27.08.2003	Nõus	Originaalkaust Joonis nr 5
6.	Heldur Tamm Sirge maaüksuse omanik	27.08.2003	/allkiri/	Originaalkaust Joonis nr 5
7.	Harju Maaparandusbüroo	25.08.2003	Vt. V Kooskõlastuste tabel - Lisalehed	Originaalkaust V Kooskõlastuste tabel - Lisalehed
8.	AS Tallinna Vesi	18.08.2003	Vt. V Kooskõlastuste tabel - Lisalehed	Originaalkaust V Kooskõlastuste tabel - Lisalehed
9.	Harjumaa Keskkonnateenistus	14.08.2003	Vt. V Kooskõlastuste tabel - Lisalehed	Originaalkaust V Kooskõlastuste tabel - Lisalehed
10.	Harju Maavalitsus	14.11.2003	Vt. V Kooskõlastuste tabel - Lisalehed	Originaalkaust V Kooskõlastuste tabel - Lisalehed

VI Lisad

Lisa 1. Rae Vallavolikogu 19.03.2002 otsus nr 313 Suuresta küla Golfikeskuse detailplaneeringu algatamise kohta

Lisa 2. Rae Vallavalitsuse 09.04.2002 korraldus nr 316 Suuresta küla Golfikeskuse detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine

Lisa 3. Lähtetingimused Suuresta küla Golfikeskuse detailplaneeringu koostamiseks

Lisa 4. Situatsiooniskeem detailplaneeringu lähtetingimuste juurde

Lisa 5. Väljavõte ajalehest Harjumaa Suuresta küla Golfikeskuse detailplaneeringu algatamise kohta

Lisa 6. Suuresta küla Golfikeskuse detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu protokoll koos osalejate nimekirjaga

Lisa 7. Väljavõte ajalehest Harjumaa avaliku arutelu toimumise kohta

Lisa 8. Põlluotsa kinnistu kinnistusraamatu väljavõte

Lisa 9. AS Eesti Telefon telefonikommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 2423283

Lisa 10. Harju Maaparandusbüroo eeltingimused Nr. 8–10/89–1 detailplaneeringu koostamiseks

Lisa 11. AS Eesti Energia tehnilised tingimused nr 34002 detailplaneeringu koostamiseks

Lisa 12. Rae Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta

Lisa 13. Väljavõte ajalehest Harjumaa

Lisa 14. Suuresta Golfiväljaku arendusetapid

Lisa 15. Suuresta Golfiväljaku radade skeem (arh. Pekka Sivula)

VII Joonised

Joonis nr 1. – Asendiplaan

Joonis nr 2. – Tugiplaani M 1:2000

Joonis nr 3. – Krundijaotusplaani M 1:2000

Joonis nr 4. – Põhijoonis M 1:2000

Joonis nr 5. – Insenervarustuse koondplaani M 1:2000