

I ÜLDOSA

Käesolev detailplaneerimisprojekt on algatatud vastavalt OÜ Rosentor sooviavaldusele kinnistu Varivere-2 maatükk II kruntideks jagamiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks.

Detailplaneerimisprojekt on koostatud vastavalt Rae vallaarhitekti poolt koostatud lähteülesandele, mis on kinnitatud vallavalitsuse korraldusega nr.1047, 29.okt.2002.a. ja Rae Vallavolikogu otsusega nr.375, 08.okt.2002.a. Arvestatud on tellija soovidega, kehtivate piirangutega, ressursi- ja tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega, kehtiva seadusandluse ja normidega.

1. LÄHTEANDMED

Planeeringu koostamisel on kasutatud A-Geo OÜ poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr.3032 aprill 2003.a.).

Arvestatud on järgmiste varem koostatud projektidega:

- Harju maakonna üldplaneeringuga
- Rae valla üldplaneeringuga (1992.a.)
- Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava

2. PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

- Kinnistu jagamine, 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 JA ASENDIPLAAN

Planeeritav ala asub Harjumaal Rae vallas Soodevahe külas vahetult Tallinna Ringteega piirneval alal. Kinnistu katastritunnus on 65301:011:0462, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 11,95ha;

Ala piirneb kolmest küljest omanike katastriüksustega (loodusliku rohumaa ja võsaga), loodest endise farmi, praeguste tootmishoonetega ning idast riigimaanteega Tallinna Ringtee T-II, teekaitsevööndiga 50m. Kinnistut Varivere-2 mtk. II läbib põllumajandustranspordi liikluse avaliku kastusega tee, mis suundub Tallinn-Lagedi mnt-le.

Detailplaneeringuga käsitletav territoorium on suhteliselt tasase reljeefiga, ebakorrapärase ristküliku kujuline maa-tükk.

Kinnistu Varivere-2 mtk.II on hoonestamata, st looduslik rohumaa, maantee on krundist 0,5–2,0m kõrgemal. Juurdepääs kruntidele on maanteelt lähtuva olemasoleva külavaheteega.

Alale on rajatud põllumajanduslik drenaaž ja krundipiiril on kuivenduskraavid.

2. ARENGUEELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

- + ala on ümbritsetud olemasolevate teede- ja ühistranspordivõrguga; äri ja laomajanduseks sobiv koht, kuna asub põhiliste transpordisõlmede vahetus läheduses (Tallinna Ringtee);
- + tulevased ettevõtted võimaldavad kohalikule elanikkonnale uusi töökohti;
- + maa-ala on tasase reljeefiga ja valdavalt kohe ehituse alustamiseks kõlblik rohumaa;
- + alal ei ole lammutatavaid ehitisi;
- territooriumil ja selle vahetus läheduses ei ole ühiskanaliseerimise, liitumiseks tuleb välja ehitada suhteliselt pikad torustikud või rajada lokaalsed kanalisatsiooniseadmed;
- territoorium on kaetud kraavide ning drenaažisüsteemiga. Vastavalt vajadusele tuleb see süsteem uuendada või korrastada, et mitte kahjustada naaberkinnistute huve;
- Tallinna Ringtee on ette nähtud perspektiivselt muuta kiirteeks, mis eeldab piirkonna teenindamiseks kogujatee väljaehitamist;
- Tallinna Ringtee lähedus tingib müra ja heitgaase ning pole sobiv elamuehituseks.

IV PLANEERIMISLAHENDUS

1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIMINE

Detailplaneeringuga moodustatakse kinnistule 7 krunti: kaks ärikrunti, 4 tootmiskrunti-ärikrunti ja 1 liiklusmaakrunt siseliikluseks. Elamute rajamine mürarohkesse ja miljööliselt mittesobivasse piirkonda ei ole põhjendatud. Krunte ühendab kvartalisisene tee koos liiklusmaale rajatavate krunte teenindavate tehnovõrkudega.

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

PLANEERITAVA ALA MAA BILANSS

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
Ä	ÄRIMAA	70 430	59,0
Ä/Th	ÄRIMAA-TOOTISMAA	38 300	32,1
L	TRANSPORDIMAA	10 737	8,9
	KOKKU	119 467	100

2. HOONESTUSKAVA

Alale pos.1 on planeeritud rajada õppesõidurada, mis võimaldab juhtimisvõtete harjutamist kunstlikult tekitatud erinevates olustikes – nn.liberada. Hooneid ei rajata. Positsioonile nr. 2 on planeeritud ärikrunt.

Tootmis- ja ärikrundid pos.3 - 6 võimaldavad neid kasutusele võtta erinevate vajadustega tootmis- või äriettevõtetel. Maanteepoolsetele kruntidele (pos.5 ja 6) on võimalik püstitada laohooneid. Nõutav on, et inimesed ei viibi pidevalt ruumides, kus müratase ületab normides lubatu.

3. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Planeeritud äri/tootmishooned on kavas rajada kergkonstruktsioonis ühe või kahekorruselistena metall-viilhalli-tüüpi ehitistena. Planeerimisprojektiga on ette nähtud hoone suurimaks lubatud kõrguseks 14m.

Suurimaks lubatud korruselisuseks kruntidel 3 ja 4 on lubatud 2-4 korrust, kruntidel 2, 5 ja 6 on suurimaks lubatud korruselisuseks 2 (osaliselt 3, kui korruse kõrguseks lugeda 4m). Krundil nr. 1 on suurimaks kõrguseks 4 m. Katusekalded on 0°–30°, katuseharja suunad on paralleelsed või risti kinnistu piiriga.

Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega. Vältida tuleb liiga kirevaid ja intensiivseid fassaadide värvitoone.

4. KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUSED

Krunti pos.1 läbib 10kVõhuliin, mille kaitsevöönd on 10m kummalegi poole liini telge. Pos. nr.1,5,6 on teekaitsevöönd 50m Tallinna ringtee tee äärmise sõiduraja teljest. Pos.nr.1,2,3,5 on teekaitsevööndi laiuks 15m krundi teepoolsest piirist. Pos.nr. 3,4,5,6 teekaitsevöönd on 2m teepoolse krundi piirist (12m tee teljest). Servituutide seadmise vajadused on näidatud graafiliselt joonisel nr 4). Vt. tabel nr. 3 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS (joonisel nr. 3 ja 4).

V INSENERVÕRKUDE LAHENDUS

1. ELEKTRIVARUSTUS

Üldosa

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala elektri koormus ja antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Kuna planeeritavat ala läbib 10kV õhuliin, on määratud õhuliini kaitsevöönd. Elektrivarustuse osas on taotletud Eesti Energia AS-lt tehnilised tingimused.

Perspektiivne elektrivarustus

Käesoleva osaga on määratud planeeritava ala perspektiivne elektrivajadus ning on antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks Eesti Energia AS-i Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilised tingimused nr.30167 10.04.2003.a. koos täiendusega 29.09.2003.a. tehniliste tingimuste lõpus.

Arvutusliku elektri koormuse määramisel on aluseks võetud liitujate eeldavate peakaitsete suurused, võttes arvesse koormuste üheaegsust.

Liitujate peakaitsete suurused orienteeruvalt on:

Krunt 1 – 32 A

Krunt 2 – 63 A

Krunt 3 – 100 A

Krunt 4 – 80 A

Krunt 5 – 63 A

Krunt 6 – 80 A

Tänavavalgustus 20 A

Planeeritud ala tarbijate arvutuslik võimsus on 200kW ning ala elektrivarustuseks ehitada mastalajaam 10/0,4kV trafo võimsusega 250kVA, võimalusega suurendada trafo võimsust kuni 315kVA. Alajaama toide nähakse ette Loo - Lagedi 10kV fiidri õhuliini mastist nr.10 haruliiniga. Haruliin ehitada SAX juhtmetega puitmastidel.

Tarbijate 380/220V toiteliinid paigaldada maakaabliga AXPK või samaväärsega ringtoite süsteemis. Transiitkapid ja liitumiskilbid paigaldada tarbijate kinnistute piirile, ustega tee poole.

Liinide trassid, transiitkappide ja liitumiskilpide asukohad on näidatud insenervõrkude koondplaanil. Kaablite ristlõiked määratakse tööjooniste staadiumis.

Tehnilistes tingimustes on ette nähtud planeeritaval alal Lagedi Lauda alajaama fiidri nr.1 demonteerimine. Kuna aga nimetatud liin ei asu planeeritaval alal, vaid kõrval oleva puidutööstuse territooriumil, ei käsitleta selle demonteerimist.

Planeeritud krundi nr.1 läbivale 10kV õhuliinile on määratud kaitsevöönd 10 +10 m ning sammuti tee maa-alale planeeritud õhuliinile on määratud kaitsevööndid 10+10 m. 10kV kaabelliinidele on määratud teenindus-servituudid. 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 ka-hetrafoline (2x400kVA) ja teenindusega otse õuest.

2. SIDEVARUSTUS

Üldosa

Planeeritaval alal on ette nähtud telefonside lahendus, milleks on maa-ala planeeritud jaotuskapp. Maa-alal on planeeritud üheaavaline sidekanalisatsioon jaotuskapi ja kõikide hoonete vahel. Telefoni kanalisatsiooni jaoks on reser-

veeritud vajalik normidega ettenähtud maa-ala. Sidevarustuse osas on taotletud Eesti Telefon Teleteenustelt tehnilised tingimused.

Perspektiivne sidevarustus

Detailplaneeringule sidevarustuse projekteerimisel on lähtutud As Eesti Telefon (AS Elion) poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr. 2278707 13.02. 2003.a.

Vastavalt tehnilistele tingimustele planeeritakse Varivere-2 detailplaneeringu alale piiritlus-jaotuskapp JKP1(VK-200) Lagedi tee ristmiku piirkonda. Planeeritava piiritlus-jaotuskapi juurdepääsuvõrgu kaabli paigaldamine Lagedi digitaalset alajaamast projekteeritakse eraldi projektiga ja ei kuulu planeeritava ala sisse.

Käesolevas detailplaneeringus on lahendatud magistraalne sidekanalisatsioon. Kaablivõrgu paigaldamiseks tootmis- ja ärihoonetele projekteeritakse tänavate äärde üheavaline sidekanalisatsioon.

Mõlemale poole tänavat jäävatele kruntidele rajatakse peakanaliseerimisest sisestus PVC toruga (D100 mm). Väljavõtted peakanaliseerimisest tehakse sadulharudega või sidekanalisatsiooni kaevust. Sidekanalisatsioon rajatakse PVC-torudest D100 mm, toru seinapaksus 3,0 mm (sõiduteel 4,8 mm).

Sidekanalisatsiooni ehitusel kasutatakse sidekanalisatsiooni kaeve KKS-2, kaevu asukohad valida nii, et need ei jääks sõiduteede, sissesõiduteede ja planeeritavate ehitiste alla. Kaablivõrk arendatakse välja piiritlus-jaotuskapist JKP1 (VK-200). Vastavalt vajadustele kasutatakse

10-,20- või 30-paarist kaablit.

Kruntidele planeeritud hoonete sildalahendused projekteeritakse tootmis- ja ärihoonete ehitusprojektides.

Ehitusprojektide koostamisel võtta tehnilised tingimused AS Elionilt.

Tehnilised näitajad sidevarustusele:

Sidekanalisatsioon 0+1 ava (d=100 mm)	500m
Sidekanalisatsiooni kaevud	6 tk
Side jaotuskapp	1 tk

3. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Olev olukord

Käesolevaga on detailplaneeringu staadiumis lahendatud Rae vallas Soodevahe külas Varivere- 2 kinnistu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa. Käsitletav kinnistu paikneb Tallinna Ringteeääres Lagedi tee ristis. Hetkel planeeritaval maa-alal veevarustuse ja kanalisatsiooni torustikud puuduvad. Antud piirkonnas olemasolev põllumajanduse drenaaži magistraaltorustik (Tallinna ringtee ääres) on amortiseerunud.

Planeeritav lahendus

VEEVARUSTUS

Varivere II MÜ ei kuulu vastavalt "Rae valla alevike ja külade veevarustus kuni aastani 2015" OÜ VEKA IB Töö nr.01044 Lagedi veevärgi tegevus piirkonda. Moodustatavate kinnistute veevarustus on lahendatud planeeritud olemasoleva Suksu kinnistul oleva puurkaevu baasil. Puurkaev-pumbamaja tarbeks tuleb tellida eraldi projekt.

Veevajadus:

Puurkaevu vajalik tootlikkus täpsustada peale moodustatavate kinnistute hoonestuskavade täpsustumist ning vajadusel seda suurendada. Sõltuvalt projekteeritavate tootmis- ja ärihoonete kasutus otstarbest ja suuruselt oleks tarbevee vajadus 5 kuni 15 m3/d.

Tulekustutusvesi:

Tulekustutusvee tarbeks on projekteeritud tulekustutusveemahutid 2x54m3. Arvutuslik tulekustutusvee vajadus on 5 l/s 3 tunni vältel. Tulekustutusveemahutite juurde rajada soojustatud tuletõrje veevõtukaev.

Rajatavad torustikud:

Torustikud rajada plastist PN10 plasttorudest, rajamissügavusega 1,8m. Ühistorustikud dimensioneerida peale hoonestus plaanide täpsustumist. Kinnistuühenduste diameetrid ja täpne asukoht täpsustada peale konkreetsete hoonestus projektide valmimist. Ühendused kinnistutele rajada plastist PN10 veetorudest ja piirile paigaldada ISO9001 kvaliteedi nõuetele vastav sulgarmatuur.

Kvartali siseselt on planeeritud rajada ca 350m tänavatorustikku koos vajaliku sulgarmatuuri ja tuletõrjeveemahutitega.

KANALISATSIOON

Tsentraalne kanalisatsioon planeeritaval maa-ala puudub. Perspektiivis on ette nähtud olmereoveed kanaliseerida Lagedi veevärgi perspektiivsesse isevoolsesse DN150 torustikku, mis on lahendatud "Rae valla asulate kanaliseerimise variantide võrdlus" OÜ projektikeskus Töö nr.99110 Ajutiselt, kuni Lagedi alevikus asuva eelvoolu valmimiseni on planeeritava maa-ala olmereovete kanaliseerimine lahendatud individuaalsete kogumismahutite baasil.

Samuti puudub antud piirkonnas sadevete kanalisatsioon. Sajuvete kanaliseerimisel on eelvooludeks antud piirkonnas asuvad kraavid ja rekonstrueeritud drenaažveekollektor. Kraavid tuleb korrastada ja vajadusel süvendada.

Planeeritavale alale asuv amortiseerunud drenaažvete kollektor on planeeritud rekonstrueerida. Selle baasil on võimalik kanaliseerida ka moodustatavate kinnistute võimalikud drenaažveed.

Rajatavad torustikud:

Perspektiivsed kanalisatsiooni tänava torustikud monteeri plastist kanalisatsioonitorudest d160 ja varustada plastist teleskoopsete kanalisatsiooni kontrollkaevudega. Torustikud ning kaevud paigaldada killustik alusele.

Kvartali siseselt on perspektiivis planeeritud rajada ca 300m kanalisatsiooni torustikku. Pumpla ja survetrasside vajadus selgub pärast eelvoolu väljaehitamist.

Rekonstrueeritava drenaažveekollektor monteeri ehitusdrenaažtorudest. Planeeringu ala piiril ühendada kollektor olemasoleva drenaažtoruga, mis tuleb vajadusel samuti rekonstrueerida.

Ühendused kinnistutele rajada plastkanalisatsioonitorudest ja piirile paigaldada reovete kanalisatsiooni ühendusele kontrollkolmik või –kaev; saju- ja drenaažvete ühendusele kotiga plastkaev.