

KÖITE SISUKORD

I KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

II	SELETUSKIRI.....	1
1	ÜLDOSA.....	1
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	1
2.1	ÜLDANDMED.....	1
2.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	3
2.3	NAABERPLANEERINGUD	3
3	PROJEKTEERITUD TÖÖDE KIRJELDUS	4
3.1	KRUNDIJAOTUS	4
3.2	ARHITEKTUURINÕUDED HOONESTUSELE.....	4
3.3	LIIKLUSKORRALDUS	5
3.4	MUISTNE ASULAKOHT	7
3.5	KESKKONNATINGIMUSED.....	7
3.5.1	Haljastus.....	7
3.5.2	Jäätmekäitlus	8
3.5.3	Kütteliik.....	8
3.5.4	Keskkonna-alane konsultatsioon.....	8
3.6	TULEKAITSENÕUDED	9
3.7	MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS.....	9
3.8	MÜRATASEME HINDAMINE	9
3.9	KAVANDATAVA TOOTMIS- JA ÄRITEGEVUSE ISELOOM	9
4	TEHNOVÕRGUD	10
4.1	ELEKTRIVARUSTUS.....	10
4.2	TÄNAVAVALGUSTUS.....	12
4.3	SIDEVARUSTUS	13
4.4	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	13
4.4.1	Üldosa.....	13
4.4.2	Veevarustus	13
4.4.3	Reovee kanalisatsioon	14
4.4.4	Sajuvee kanalisatsioon	15
4.5	SOOJUSVARUSTUS.....	15
4.6	GAASIVARUSTUS	16
5.	ARHEOLOOGLISED EELUURINGUD	
6.	Rae valla Loomäe kinnistu müratase koostanud OÜ Jõgioja Ehitusfüüsika KB	
7.	Keskkonna-alane konsultatsioon	
8.	Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava (perspektiivskeem)	
9.	Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringust	

III LISAD

1. Väljavõte 24.08.2004.a. ajalehest „Harjumaa“(DP algatamine)
2. RAE VALAVALITSUSE KORRALDUS 21.09.2004.a. nr 1318
 - 2.1. LÄHTETINGIMUSED:
 - 2.1.1. Rae Vallavolikogu otsus 27.07.2004.a. nr 269
 - 2.1.2. Skeem DP lähtetingimuste juurde
 - 2.1.3. Situatsiooniskeem M 1: 50 000
 - 2.1.4. Katastriüksuse plaan M 1:10000
 - 2.1.5. Taotlus DP algatamiseks 07.07.2004.a. nr 6-2/2300
3. TEHNILISED TINGIMUSED
 - 3.1. AS Elveso 26.10.2004.a. nr 1597
 - 3.2. AS Elveso 27.10.2004.a. nr 1598
 - 3.3. Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond 03.12.2004.a. nr 56837
 - 3.4. Elion Ettevõtted AS 23.09.2004.a. nr 3077467
 - 3.5. Harju Maaparandusbüroo 28.09.2004.a. nr 8-5/168-1
 - 3.6. Fortum Termest AS 07.10.2004.a. nr P-655
4. KINNISTUSREGISTRI REGISTRIOSA NR 47043 (LOOMÄE)
5. KINNISTUSREGISTRI REGISTRIOSA NR 97183 (LOOMÄE I)
6. KINNISTUSREGISTRI REGISTRIOSA NR 97184 (LOOMÄE II)
7. KINNISTUSREGISTRI REGISTRIOSA NR 97185 (LOOMÄE III)
8. KINNISTUSREGISTRI REGISTRIOSA NR 97186 (LOOMÄE IV)
9. KINNISTUSREGISTRI REGISTRIOSA NR 97187 (LOOMÄE V)

IV JOONISED

- | | |
|--|--------|
| 1. SITUATSIOONISKEEM | GE-1 |
| 2. TUGIPLAAN | GE-2 |
| 3. PÕHIJONIS | GE-3 |
| 4. TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN | GE-4 |
| 5. LIIKLUSKEEM, VERTIKAALPLANEERIMINE, HALJASTUS | GE-5 |
| 6. PERSPEKTIIVSE KERGLIIKLUSTEE SKEEM | GE-6 |
| 7. 20 kV KAABELLIINIDE SKEEM | GE-E-1 |

I KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

JRK. NR	KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIOON	KOOS-KÕLASTUS E NR JA KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE SISU	KOOS-KÕLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.	Fortum Termest AS	21.01.2005.a.	Kooskõlastatud Tingimustel Projektis ette näha üks gaasimõõdukapp pos. 8 ja 31 vahel. Liitumine ainult selles punktis.	Joonis GE-4	
2.	Harju Maaparandusbüroo	20.01.2005.a. nr 14/05	Kooskõlastatud Tingimustel: Sadevete tööjoonised meiega täiendavalt kooskõlastada. Allkiri /Tõnis Lepp, Juhataja asetäitja/	Joonis GE-4	
3.	Elion Ettevõtted AS	25.01.2005.a. nr 3469411	Kooskõlastatud Elion Ettevõtted AS-ga tingimustel: Kooskõlastus kehtib järgmiste jooniste, lehtede kohta: 4. Kooskõlastus kehtib kuni 26.01.2006 Allkiri /Arvo Sepp, sideliiniinsener/	Joonis GE-4+ kiri	
4.	Põhja Regionaalne Maanteeamet	23.02.2005.a. nr 88	Kooskõlastatud märkustega Allkiri / Peeter Paju, direktori asetäitja/	Kiri	1. täidetud 2. täidetud 3. Kuna projektkiiruseks 50 km/h, ei pea nõuet õigustatuks 4. Kergliiklustee on planeeritud 3. meetri laiuseks, kõnniteed 2. meetri laiuseks
5.	Muinsuskaitseamet	25.02.2005.a.	Kooskõlastatud	Kiri	

K-Projekt AS

Töö nr 04343
Harjumaa, Rae vald, Lehmja küla
Loomäe MÜ detailplaneering

		nr 188	Allkiri / Armin Ruudi, Harjumaa vaneminspektor/		
6.	Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond	07.03.2005.a. nr 6-1/143	Kooskõlastatud Allkiri /Ella Petermann/	Kiri	
7.	Põrguvälja tee 8 kinnistu omanik Tõnu Tänav	09.03.2005.a.	Põhimõtteliselt nõus antud planeeringu variandiga ja planeeritud KP-kaablikoridori läbimisega olemasolevast 110 kw liinist loode poolt. Soovitan viimatinimetatud projekteeritud kaabel projekteerida pikki krundi piiri. Kaabli paigaldussügavus min. 1,0m. Peale projekti valmimist kooskõlastada uuesti ning enne paigaldamist sõlmida asjaõigusleping. Allkiri / Tõnu Tänav/	Joonis GE-4	Kaablikoridori asukoht täpsustakse tööprojekti staadiumis.
8.	Keskkonnaministeerium Harjumaa Keskkonnateenistus	08.03.2005.a. nr 30-12- 3 / 863-2	Kooskõlastatud märkustega Allkiri /Jaan Pikka, Juhataja/	Kiri	
9.	AS Elveso	18.03.2005.a. nr 72/05	Kooskõlastatud Ühisveevärk ja kanalisatsioon ning soojusvarustus Tingimused: vt. lisa kooskõlastusele nr 72/05 (18.03.05) Allkiri /A.Aruväli, tegevdirektor/	Joonis GE-4 + kiri	Tänavad ja tehnovõrgud on planeeritud vastavalt kehtivatele normidele – seega ei pea õigustatuks nõudmist, et torud peaks paiknema sõidutee kõrval. Märgitud vajadusest piisab I etapi väljaehitamiseks. Edasine lahendatakse vajalik tarbimismahtude suurendamine lahendatakse tehnovõrkude projektiga.
10.	OÜ Teistest Ees, maaomanik	01.03.2005.a.	Kooskõlastatud Allkiri / Aivar Kemp, juhatuse liige/	Joonis GE-3 Kõide I TLPA arhiiv	

K-Projekt AS

Töö nr 04343
Harjumaa, Rae vald, Lehmja küla
Loomäe MÜ detailplaneering

11.	Harjumaa Päästeteenistus	14.04.2005.a. nr 907-P2	Kooskõlastatud Allkiri/ Kajar Laus/	Joonis GE-4 Kõide I TLPA arhiiv	
12.	OÜ Jaotusvõrk Tallinna- Harju piirkond	22.04.2005.a. nr 8090	Detailplaneering kooskõlastatud tingimustel: Tööjooniste koostamiseks taotleda uued tehnilised tingimused. Kaablikanaliseerimise vajaduse ulatus määratakse ehitustööde tellimise käigus. Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt. Allkiri/ Jelena Maljugina, spetsialist/	Joonis GE-4 Kõide I TLPA arhiiv	

Projektijuht

I.Hansaar

II SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas asuva Loomäe maaüksusel on detailplaneering algatatud Rae Vallavolikogu 27.juuli 2004.a. korraldusega nr 269.

Planeeringu koostamise aluseks olevad lähteseisukohad on kinnitatud Rae Vallavalitsuse 21.septembri 2004.a. korraldusega nr 1318.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine, kinnistu jagamine äri- ja tootmismaa

Geodeetiline alusplaan on koostatud OÜ Geoterra poolt 2004.a. augustis, töö nr 51\2004.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1 ÜLDANDMED

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Rae vallas Lehmja külas Loomäe maaüksusel. Planeeritava ala suurus on ~53 hektarit. Alal on kasutusel põllu- ja heinamaana.

Juurdepääs alale on Põrguvälja teelt (riigi kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Assaku-Jüri maantee).Ala läbivad kaks vallale olulise tähtsusega pinnasteed, milledele on määratud isiklikud kasutusõigused Rae Vallavalitsuse kasuks.

Reljeefilt on ala tasane, languga Kurekivi ja Loomäe kinnistute piiril asuva kraavi poole (kõrguste vahemik: 47...54m).

Kõrghaljastus puudub. Kraavide servadel kasvab võsa.

Planeeritavat ala läbivad 110 kv ja 10 kv elektriõhuliinid ning Põrguvälja tee ääres paikneb gaasitrass (4 bar).

Loomäe kinnistu asub endisel Lehmja maaparandusobjektil, mis ehitati 1984. aastal, drenaaži sügavus on 0,8...1,1m.

Kinnistul asub muistne asulakoht, milline on kultuurimälestiseks tunnistatud kultuuriministri 27.07.1998 määrusega nr 259/260, registrinumber 18784.



ALA ON KASUTUSEL VILJAPÕLLUNA. ALA LÄBIVAD 110KV ELEKTRIÕHULIINID



KUREKIVI JA LOOMÄE KINNISTUTE PIIRIL ASUB KRAAV

2.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritava alal asuvad järgmised kinnistud:

	Aadress	Pindala ha	Kinn.nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Loomäe	8,89	47043	65301:002:0536	maatulundusmaa	OÜ TEISTEST EES
2	Loomäe I	8,68	97183	65301:002:0537	maatulundusmaa	OÜ TEISTEST EES
3	Loomäe II	8,94	97184	65301:002:0538	maatulundusmaa	OÜ TEISTEST EES
4	Loomäe III	8,17	97185	65301:002:0539	maatulundusmaa	OÜ TEISTEST EES
5	Loomäe IV	8,84	97186	65301:002:0540	maatulundusmaa	OÜ TEISTEST EES
6	Loomäe V	8,64	97187	65301:002:0541	maatulundusmaa	OÜ TEISTEST EES

Kinnistusregistrisse on kantud tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus kinnistuid läbivate teealade kasutamiseks jalgsi ja igat liiki sõidukiga ööpäevaringselt piiramatu arv kordi Rae valla kasuks. Eelmainitud teealad on märgistatud tugiplaanil (GE-2).

2.3 NAABERPLANEERINGUD

Planeeritavast alast Jüri aleviku poole on kehtestatud Lehmja küla Logistikakeskuse detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 16. juuni 1998 otsusega nr 132, koostanud AS ASE Projekteerimise Büroo, töö nr PL-198/DP).

Planeeritavast alast Tallinna poole on koostatud Sinikivi kinnistu detailplaneering, milline on kehtestatud Rae Vallavolikogu 8. märtsi 2005 otsusega nr 373..

3 PROJEKTEERITUD TÖÖDE KIRJELDUS

3.1 KRUNDIJAOTUS

Planeeritav ala on ette nähtud kruntida 41-ks tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundiks, 9-ks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Lisaks neile on moodustatud 8 krunti alajaamadele, 1 krunt kavandatavale katlamajale ning sotsiaalmaja/tootmismaja sihtotstarbega krunt muistsele asulakohale/puurkaevule.

Osaliselt ulatuvad hoonestusalad kruntide piirideni - võimaldamaks vastavalt turuvajadustele krunte liita. Planeering näeb ette võimaluse planeeringulahenduses olevate kruntide liitmiseks tingimusel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitumise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt: lubatud hoonete arvud liituvad, lubatud ehitusalad ja hoonetealused pinnad liituvad, hoonete lubatud kõrgus ei muutu. Liidetud kruntidel on lubatud ehitada üle liidetud kruntide vahelise ehituskeeluala, kui kokkuliidetud ehitusõigusi ei ületata ning tingimusel, et liidetud krundid kuuluvad samale omanikule.

Planeeringus on antud maksimaalsed ehitusõigused (täisehitusprotsent 75% krundi pinnast, Põrguvälja tee äärsetel kruntidel 60% krundi pinnast). Maksimaalse ehitusõiguse realiseerimise korral tuleb erilist tähelepanu pöörata tuleohutusnõuete täitmisele, parkimise lahendamisele ja uue haljastuse rajamise nõuetele. Parkimine tuleb lahendada oma krundil hoone välisel alal või hoone mahus. Hoone projekti koosseisus koostada haljastusprojekt.

Planeeritava ala kruntide moodustamise aluseks on alale planeeritud tänavavõrk 7-meetriste sõidutee aladega ja 2 meetri laiuste kõnniteedega.

Põrguvälja tee äärde on planeeritud 10 meetri laiune kergliiklustee koridor, kuhu on kavandatud 3 m laiune jalgratta- ja kõnnitee, vajadusel tulevikus rajatavad kommunikatsioonid ning haljastus.

3.2 ARHITEKTUURINÕUDED HOONESTUSELE

Välisviimistluse materjalide valik vaba – lahendatakse hoone projektiga. Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid peamiselt raudbetoon, plekk, betoonplaadid. Katusekalle 0 - 25 °, katusekate rullmaterjal või profiilplekk (lubatud ei ole kasutada kiviimitatsiooniga profiilplekki). Soovi korral võib piirata krunte piirdega, soovitavalt 2m kõrguse võrkaiaga.

Põrguvälja tee äärsed hooned projekteerida põhimahus paralleelselt või risti Põrguvälja teega. Fassaadid Põrguvälja tee poole projekteerida esinduslikumad. Laadimiskohtasid soovitavalt Põrguvälja tee poole mitte projekteerida. Põrguvälja tee poole projekteerida soovituslikult võimalikult palju akna- ja klaaspindasid ja võimaluse korral esinduslikud peasissepääsud.

3.3 LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritav ala on hetkel hoonestamata ja külgneb Põrguvälja teega. Põrguvälja tee on Tartu-Tallinn maantee kogujatee ja seal on lubatud sõidukiirus 90 km/h. Vallavalitsuse seisukoht on, et lähemal ajal on otstarbekas piirata liikluskiirust 50 km/h seoses piirkonna kujunemisega tiheasustusalaks. Kiiruse piirang ei muuda liikluslahenduse põhimõtet. Alale planeeritud tänavatel on projektkiiruseks 50 km/h.

Tänavavõrgu kavandamisel on püütud tagada kruntidele võimalikult mugav juurdepääs. Planeeringuala sisesed (Põrguvälja teega risti olevad teed) on planeeritud olemasolevate teede kohale. Olemasolevate teede ristumised Põrguvälja teega on T-kujulised ristmikud. Ohutuse seisukohalt on T-kujuline ristmik neljakülgselt ristmikust parem – pole ohtu, et enne peateele jõudmist ei peatuta või ei vähendata kiirust.

Arvestades perspektiivset liikluskoormust planeeritaval alal, on ristmike arv Põrguvälja teega piisav - kaks sisse- ja väljapääsu tagavad vajaliku juurdepääsu operatiivautodele ja leevendavad ajutise takistuse tõttu tekkida võivaid ummikuid (avarii, teeremont jne).

Otse Põrguvälja teelt ei ole lubatud juurdepääsusi kruntidele.

Põrguvälja teega paralleelselt olevad planeeritava ala siseste tänavate ülesandeks on jaotada planeeritav ala selliselt, et kõigil kruntidel oleks hea logistiline juurdepääs.

Kuna planeeritavate kruntide sihtotstarbed on äri- ja tootmishooned, siis on oodata ka raskeliiklust. Seepärast on ristmike pöörderaadiusteks valitud enamasti 15m ja teede laiusseks 7m.

Planeeritavate teede ristmikel olemasoleva kogujateega on kõik pöörded võimalikud. Tagamaks sujuvat liiklust kogujateel on vasakpöörde sooritamiseks planeeritud vasakpöörderajad.

Suurt jalakäijate liiklust planeeritaval alal tõenäoliselt oodata ei ole, seepärast on jalakäijatele ette nähtud tee ainult ühel pool sõiduteed. Kõnnitee laius on 2m ja seda eraldab sõiduteest 3m laiune eraldusriba. Kogujatee äärde on ette nähtud kergliiklustee, mille laius on 3m ja ka see on sõiduteest eraldatud 3m laiuse haljasribaga.

Hinnanguline ristmike läbilaskvuse prognoos:

Prognoositud liiklussagedus Põrguvälja tee ja planeeritud tänavate ristumisel:

- vasakpöördel Põrguvälja teelt planeeritud tänavale 200 a/h
- parempöördel Põrguvälja teelt planeeritud tänavale 150 a/h
- otsesuundadel Põrguvälja teel 150 a/h mõlemas sõidusuunas
- parempöördel planeeritud tänavalt Põrguvälja tee 150 a/h
- vasakpöördel planeeritud tänavalt Põrguvälja tee 150 a/h

Toodud prognoositava liiklussageduse alusel on ristmike teenindustase sõidusuundadel:

- vasakpöördel planeeritud tänavalt Põrguvälja tee: teenindustase D
- parempöördel planeeritud tänavalt Põrguvälja tee: teenindustase A
- vasakpöördel Põrguvälja teelt planeeritud tänavale: teenindustase A

T - KUJULINE RISTMIK							
Ristmik: Põrguvälja tee - planeeritud tänav Voogude jagunemine Peatee: Põrguvälja tee							
Kõrvaltee: Planeeritud tänav Voogude jagunemine							
Suund nr.	2	3	4	5	7	9	
Liiklussagedus a/h	150	150	200	150	150	150	
Taandatud liiklussagedus sa/h	150	150	200	150	150	150	
1. PP kõrvalteelt n₉							
Segav voog n _c	1/2n ₃ +n ₂ =		225		a/h		
Kriitiline tühik T _c	T _c =		6		s		
Võimalik sagedus C _p	C _{p9} =		777		sa/h		
Läbilaskvus C _m	C _{m9} =C _{p9} =		777		sa/h		
2. VP peateelt n₄							
Segav voog n _c	n ₃ +n ₂ =		300		a/h		
Kriitiline tühik T _c	T _c =		5,5		s		
Võimalik sagedus C _p	C _{p4} =		815		sa/h		
Kasutustase z; jääktegur P	(m ₄ /C _{p4})*100=		24,5		P ₄ =		0,805
Läbilaskvus C _m	C _{m4} =C _{p4} =		815		sa/h		
3.VP kõrvalteelt n₇							
Segav voog n _c	1/2n ₃ +n ₂ +n ₅ +n ₄ =		575		a/h		
Kriitiline tühik T _c	T _c =		6,5		s		
Võimalik sagedus C _p	C _{p7} =		310		sa/h		
Läbilaskvus C _m	C _{m7} =C _{p7} *P ₄ =		250		sa/h		
C _{SH} = (m ₇ +m ₉)/(m ₇ /C _{m7} +m ₉ /C _{m9})							
Suund	m _i (sa/h)	C _m (sa/h)	C _{SH} (sa/h)		C _R =C _m -m _i	C _R =C _{SH} -m (sa/h)	TT
7	150	250			100		D
9	150	777	378		627	78	A
4	200	815			615		A

3.4 MUISTNE ASULAKOHT

Kinnistul asub muistne asulakoht, milline on kultuurimälestiseks tunnistatud kultuuriministri 27.07.1998 määrusega nr 259/260, registrinumber 18784.

Muistsel asulakohal teostati arheoloogilised eeluuringud Osaühing Agu EMS poolt 2004. aastal (terviktekst on lisatud punkt 5 alla)

Uuringute käigus kaevatud šurfidest saadud informatsiooni põhjal määrati kindlaks asulakoha piirid. Muistsest asulakohast leitud leiud pärinevad tõenäoliselt muinasajast, mitte ajaloolisest ajast. Väga üldistatult võiks need dateerida rauaajaga. Leiud säilitatakse Ajaloo Instituudi arheoloogia fondis peanumbri 6701 all.

Asulakoha piirid on kantud detailplaneeringu joonistele. Asulakoht kuulub muinsuskaitse alla. Enamus muistsest asulakohast jääb puurkaevuga ühele kinnistule (Pos 15), kuid ala ulatub ka Pos 11 ja Pos 12-le. Vastavad piirangud on kantud põhijoonisele graafiliselt ja ka krundi näitajate tabeli piirangute lahtrisse.

3.5 KESKKONNATINGIMUSED

3.5.1 Haljastus

Praegu on kogu planeeringuala lage põllumaa ja sellel puudub kõrghaljastus. Planeeringu eesmärk on luua alale terviklik keskkond, milles väga olulisel kohal on just süsteemse kõrghaljastuse rajamine. Kõrghaljastus on kavandatud rajada kruntide tänavapoolsetele aladele selliselt, et moodustuksid alleed. Ning samuti on ette nähtud hulgaliselt kõrghaljastust kruntidevahelisele alale.

Alleepuud on ette nähtud 10 m vahekaugusega üksteisest ning allee rajamisel tuleb jälgida seda, et mõlemal pool teed asuvad puud oleksid reeglina ühel joonel. Planeeringuala põhjalõunasuunalistele tänavatele on ette nähtud hariliku hobukastani (*Aesculus hippocastanum*) alleed ja ala ida-läänesuunalistele tänavatele pooppuu (*Sorbus intermedia*) alleed. Ülejäänud ala haljastamiseks võib kasutada harilikku pärna (*Tilia cordata*) ning arukaske (*Betula pendula*).

Suurem ja pargilikult haljastatav ala luuakse arheoloogiamälestise ja puurkaevu kaitsetsooni alale. Selleks koostatakse eraldi haljastuse ja heakorra projekt, milles arvestatakse ala iseloomust tuleneda võivate piirangutega.

Krundisisene haljastus lahendada konkreetse hoone projekteerimise mahus.

Kinnistuomanikud on kohustatud krundi haljastama vastavalt detailplaneeringule või koostatava haljastusprojekti alusel.

3.5.2 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korralda vastavalt Rae Vallavolikogu 30.05.2000 määrusele nr 19 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri".

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale on juriidilisest isikust jäätmetekitajad kohustatud:

- rakendama oma tegevuses kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete tekke vältimiseks või tekkinud jäätmete koguste ja ohtlikkuse vähendamiseks ning jäätmete taaskasutamiseks;
- korraldama oma jäätmete käitlust või andma need Jäätmehoolduseeskirjaga kindlaksmääratud korras üle jäätmekäitlusteettevõttele;
- pidama koguselist ja liigilist arvestust oma tegevusega seotud jäätmete tekkimise ja käitlemise kohta;
- andma oma jäätmealasest tegevusest aru Rae Vallavalitsusele ja esitama nõudmisel vastava dokumentatsiooni;
- koostama Rae Vallavalitsuse nõudel jäätmekavasid, mis käsitlevad nende tegevusega seotud jäätmekäitlust.

Alal paiknevad ettevõtted (jäätmetekitajad) valivad vastavalt tekkivate jäätmete kogustele sobivad mahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Mahutid, mis ei ole käsitsi teisaldatavad, tuleb paigutada selliselt, et neid võiks tühjendada prügiveoautosse vahetult paiknemiskohast. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega ja tasased. Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

3.5.3 Kütteliik

Kütteks kasutatakse gaasi piki Põrguvälja teed kulgevast gaasitrassist, gaasi kasutamine on kooskõlastatud piirkonnas gaasi müügiga tegeleva AS-ga Fotrum Termest. Võimalik on ka alternatiivsete kütuste kasutamine (hakkepuut, turvas, kütteõli, elektrenergia jne).

Kaugkütte lahendamine toimub vastavalt Rae Vallavolikogu 14. detsembri 2004 määrusele nr 52 (Rae valla kaugküttepiirkondade piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus)

Konkreetse kütteliigi kasutamine lahendatakse projektidega.

3.5.4 Keskkonna-alane konsultatsioon

Käesolevale tööle koostas keskkonna-alase konsultatsiooni OÜ Hendrikson ja Ko. Tervikteksti vt punkt 7.

3.6 TULEKAITSENÕUDED

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida vastavalt Eesti Projekteerimismisnormidele (ET-1 0109-0235 Ehitiste tuleohutus).

Planeeringulahenduses on pakutud hoonetevahelisteks kujadeks 10m, mis võimaldab ehitada kruntidele erineva tulepüsivusklassiga hoonestust. Paljudel kruntidel on arvestatud võimaliku tehnoloogilise vajadusega ehitada hooned erinevatel kruntidel kokku. Selleks on ette nähtud tulemüürid selliselt kavandatavate hoonete vahele. Hoonete projekteerimisel arvestada normikohaste tulesektsoonidega ja hoonetesse projekteerida vajadusel sprinkler. Hoonete juurdepääsud tuletõrjetehnika seisukohast lähtuvalt lahendatakse ja kooskõlastatakse Harjumaa Päästeteenistusega hoone projekti mahus.

Planeeritud on tuletõrjeveesüsteem, milles on normidekohase vahekaugusega ette nähtud tuletõrjehüdrandid.

Planeeringualal vajatava tuletõrjevee koguse arvestamisel on võetud aluseks 2 üheaegselt töötavat hüdranti vooluhulgaga 15 l/s kolme tunni jooksul. Sisetulekustutusvee (sprinkleri) arvutuslikuks vooluhulgaks on võetud 25 l/s pooleteise tunni jooksul, lisaks 2 tuletõrje vesikut tootlusega 2,5 l/s ühe tunni jooksul. Tuletõrjeveesüsteemi torustik rajatakse iseseisvana, selle toiteks nähakse ette eraldi tuletõrje veehoidla mahutavusega ~ 540 m³. Hüdrantide asukohad, tuletõrjeveetrasside ja tuletõrje veehoidla lõplikud parameetrid täpsustatakse edasise projekteerimise käigus (tehnovõrkude tööprojektiga) ning kooskõlastatakse täiendavalt Harjumaa Päästeteenistusega.

3.7 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 soovitusetega.

Tänavate maa-alad on ette nähtud valgustada nõuetekohase tänavavalgustusega. Kruntide omanikel soovitage täiendavalt valgustada hooviala, samuti paigaldada valvesüsteemid ning piirata krundid piiretega.

3.8 MÜRATASEME HINDAMINE

Sotsiaalministri määruse nr 42, 2002 §5(4)1 kehtestab liiklusrüüa taotlustasemeks tööstusalal öisel ajal 55dBA. OÜ Jõgioja Ehitusfüüsika KB hinnangul vastab käesolev planeering sotsiaalministri määruse nõuetele (vt punkt 5).

3.9 KAVANDATAVA TOOTMIS- JA ÄRITEGEVUSE ISELOOM

Eelistatud on kergetööstuslik tootmine ja äri. Kavandatav tootmis- ja äritegevus peaks olema võimalikult loodus- ja keskkonnasõbralik. Kui tootmise käigus siiski võib tekkida keskkonda mõjutavaid tegureid, siis peab kontrollima, et nende mõju ei ulatuks konkreetsest krundist kaugemale

4 TEHNOVÕRGUD

4.1 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritavalt alalt on nähtud ette likvideerida 10kv elektriliinid ja asendatakse need maakaablitega. 110kv elektriõhuliinid säilitatakse ja nende ehituskeeluvööndid ja kaitsevööndid on kantud joonistele.

Elektrikoormuste tabel 1.

POS. NR.	NIMETUS	ARVUTUSLIK ELEKTRIKOORMUS, Pa/Ia (kW/A)		
		Alajaama nr.1 baasil	Alajaama nr.2 baasil	Alajaama nr.3 baasil
1	2	3	4	5
5	ÄRI- JA TOOTMIS-HOONED			150/230
6	ÄRI- JA TOOTMIS-HOONED			150/230
7	ÄRI- JA TOOTMIS-HOONED			150/230
8	ÄRI- JA TOOTMIS-HOONED			140/220
24	ÄRI- JA TOOTMISHOONED		250/390	
25	ÄRI- JA TOOTMISHOONED		240/370	
26	ÄRI- JA TOOTMISHOONED		230/360	
27	ÄRI- JA TOOTMISHOONED	220/350		
28	ÄRI- JA TOOTMISHOONED	210/330		
29	ÄRI- JA TOOTMISHOONED	200/310		
30	ÄRI- JA TOOTMISHOONED			100/160
31	ÄRI- JA TOOTMISHOONED			100/160
32	ÄRI- JA TOOTMISHOONED		230/360	
33	ÄRI- JA TOOTMISHOONED		230/360	
34	ÄRI- JA TOOTMISHOONED		220/350	
35	ÄRI- JA TOOTMISHOONED	210/330		
36	ÄRI- JA TOOTMISHOONED	200/310		
37	ÄRI- JA TOOTMISHOONED	80/130		
40	ÄRI- JA TOOTMISHOONED	230/360		
41	ÄRI- JA TOOTMISHOONED	160/250		
42	ÄRI- JA TOOTMISHOONED	170/260		
43	GAASIKATLAMAJA			30/50
-	TÄNAVAVALGUSTUS			10/20
KOKKU (ALAJAMADE KAUPA)		1680/2630	1400/2190	830/1300
A/J NR. 1...3 KOKKU (KOOS ERIAEGSUSEGA)		3800/5800		

Elektrikoormuste tabel 2.

POS. NR.	NIMETUS	ARVUTUSLIK ELEKTRIKOORMUS, Pa/Ia (kW/A)			
		Alajaama nr.4 baasil	Alajaama nr.5 baasil	Alajaama nr.6 baasil	Alajaama nr.7 baasil
1	2	3	4	5	6
1	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONED		630/980		
2	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONED	420/650			
3	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONED	310/480			
4	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONED	150/230			
9	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONED		390/600		
10	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONED		370/570		
11	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONED			370/570	
12	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONED			300/460	
13	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONED			370/570	
14	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONED				300/460
15	VEEPUMPLA			10/20	
16	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONED		290/450		
17	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONED		250/390		
18	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONED			240/370	
19	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONED			220/350	
20	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONED			210/330	
21	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONED				190/300
22	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONED				160/250
23	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONED	260/400			
38	ÄRI- JA TOOTMISHOONED				430/660

1	2	3	4	5	6
39	ÄRI- JA TOOTMISHOONED				300/460
-	TÄNAVAVALGUSTUS				10/20
	KOKKU (ALAJAMADE KAUPA)	1140/1760	1930/2990	1720/2670	1390/2150
	A/J NR. 4...7 KOKKU (KOOS ERIAEGSUSEGA)	6000/9100			
	PLANEERITAVA ALA TARBIJATE ARVUTUSLIK EL.KOORMUS KOKKU (A/J NR. 1...7)	9800/14900			

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkonna poolt välja antud tehnilised tingimused nr 57706 18.01.2005.

Loomäe MÜ elektrivarustuseks planeeritakse kinnistule 20kV jaotusalajaam ja seitse kahetrafolist 20/0.4kV komplektalajaama. Jaotusalajaama 20kV toide on ette nähtud ehitatavast "Järveküla" 110/20kV piirkonna alajaamast.

20kV ja 0.4kV toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena, tarbijate ühendamiseks krundipiirile paigaldatakse transiit-sisestuskilbid ja kahetariifse arvestussüsteemiga mõõtekilbid.

Olemasolev "Jüri-Lehmja" 10kV õhuliini lõik mastist nr.18 kuni mastini nr.31 likvideeritakse ja asendatakse 24kV isolatsiooniga maakaabelliiniga, olemasoleva 10/0.4kV "Ohvri" alajaama 10kV toide võetakse "Jüri-Lehmja" fiidril. "Jüri-Mõigu" 10kV fiider likvideeritakse alates "Jüri" 110/10kV piirkonna alajaamast kuni "Lehmja farm" 10/0.4kV alajaamani. Planeeritava ala piiridesse jääv 10kV kaabel nr.17717 likvideeritakse ja asendatakse uue lõiguga. Põrguvälja tee ääres paigutada kõik kaablid kanalisatsiooni, et jääks ruumi perspektiivse vee- ja kanalisatsioonitrassi paigutamiseks kergliiklustee alla. Põrguvälja tee kinnistusse ei ole võimalik tehnovõrke paigutada, kuna selle on ära keelanud Maanteeamet.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustus (ka 20kV jaotusalajaama ja 20/0.4 kV komplektalajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.2 TÄNAVAVALGUSTUS

Loomäe kinnistule planeeritud tänavatele on kavandatud tänavavalgustus.

Piirkonda on planeeritud kaks tänavavalgustuse toitekilpi. Toitekilp nr.1 on planeeritud alajaama nr.1 lähedale, toitekilp nr.2 on planeeritud alajaam nr.5 juurde. Toitekilpide asukohtade valikul on lähtutud perspektiivsetest tänavavalgustuse liini pikkustest.

Ette on nähtud kõrgrõhu Na-lampidega välisvalgustid, mis paigaldatakse koonilistele metalltorumastidele. Valgustite toiteliinid ehitatakse maakaabliga.

4.3 SIDEVARUSTUS

Loomäe kinnistu, Harjumaa, Rae vald, Lehmja küla sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud:

AS Elion Ettevõtted telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr.3077467, 23.09.2004.a.

1.Käesoleva projektiga on planeeritud ehitada sidekanalisatsiooni sisestused kinnistute krundi piirini planeeritavast sidekanalisatsioonist.

2. Planeeritav sidekanalisatsioon ühendatakse planeeritava piiritlus-jaotuskapiga (sidekapp) kinnistu piiril.

Juurdepääsuvõrgu kaabel piiritlus-jaotuskapist kuni uue võrgusõlmeni lahendatakse eraldi projektiga.

Sidekapi maht täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

Sidekanalisatsioon on planeeritud ehitada UPOTEL tüüpi PVC torudest r/b sidekaevudega. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min.1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7m. Kinnistuse sisene osa lahendatakse elamu tööprojekti koosseisus omanike vahenditest.

4.4 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

4.4.1 Üldosa

Käesoleva tööga lahendatakse Loomäe maaüksusele veevarustuse ja kanalisatsiooni rajamiseks vajalikud trasside kulgemise koridorid detailplaneeringu mahus.

Lahendus on koostatud vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele nr 1597 26.10.2004.a. AS Elveso poolt väljastatud tehnilised tingimused kehtivad detailplaneeringu lahenduse väljaehitamise I etapi kohta, edasine vajalik tarbimismahtude suurendamine lahendatakse tehnovõrkude projektiga.

Vastavalt koostatavale Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavale (koostab OÜ Projektkeskus, töö nr 296) on plaanis torustikud ühendada AS Tallinna Vesi vee- ja kanalisatsioonitorustikega. Lisatud perspektiivskeem (vt punkt 8).

4.4.2 Veevarustus

Detailplaneeringu lahenduses on näidatud kavandatava veevõrgu peamised trassikoridorid.

Planeeritava ala veevarustus lahendatakse detailsemalt eraldi projektiga, milles arvestatakse Rae valla veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava (näiteks AS-i Tallinna Vesi veehaardest toidetav planeeritav torujuhe), kohaliku põhjaveeressursi olemasolul võimaliku uu(t)e puurkaevu(de) rajamise ja Jüri asula veevärgi olemasolevat võimsust.

Igale planeeritava ala kinnistule on ette nähtud uus veeühendus ja veevarustuse liitumispunkt võimalusel kinnistu piirist väljaspool. Veevarustuse liitumispunktiks jääb sulgarmatuur vahetult peale peatorustikult ühenduse tegemist

Planeeritava ala kinnistute arvutuslik ööpäevane tarbevee voluhulk on kuni 750m³/d.

Kinnistute veemõõdusõlmed paigaldatakse toititoru poolse esimese välisseina taha soojustatud ja valgustatud ruumi. Hoonesse paigaldatakse veemõõtja, mille ette ja taha paigaldatakse kuulkraanid. Vahetult veemõõtja taha paigaldada tagasilöögiklapp ja soovitatav on paigaldada filter. Veemõõtja kandur maandada. Veemõõtja asub põrandast ca 70cm kõrgusel soojustatud ja valgustatud ruumis tarnetoru sisenemiskohale võimalikult lähedal.

Veemõõdusõlmele ja veearvestile peab olema vaba juurdepääs arvesti asendamiseks ja näitude lugemiseks. Veesisend paigaldatakse hoone vundamendist läbiminekul hülsis.

Planeeritavas veevõrgus on vajalik tagada tarbijate toitmiseks piisav veesurve, selleks kasutatakse kaheastmelist survetõstesüsteemi. Planeeritud veetorustik paigaldatakse allapoole külmumispiiri, tihendatud ja kuivale alusele.

Vajalik välistuletõrjevee kogus on 25 l/sek kolme tunni jooksul, mis saadakse planeeritavatest tuletõrje hüdrantidest. Sisetulekustutusvee (sprinklerite) arvutuslikuks vooluhulgaks on võetud 25 l/s poolelise kuni kolme tunni jooksul. Tuletõrjeveesüsteemi torustik rajatakse iseseisvana, selle toiteks nähakse ette tuletõrje veehoidla mahutavusega kuni 540 m³, tuletõrjeveesüsteemi parameetrid täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Puurkaev-tüüpi veesüsteem tagab koos varumahutiga tuletõrjevee vajaduse rahuldamise 3 tunni jooksul. Täpne lahendus leitakse järgneva projekteerimise käigus.

4.4.3 Reovee kanalisatsioon

Kruntidel tekkiva olmereovee kavandatav ööpäevane kogus on kuni $Q=750\text{m}^3/\text{d}$.

Planeeringualal tekkiv reovesi kogutakse rajatava kanalisatsioonitorustiku abil.

Kogutud reovee edasise käitlemise lahenduse lõplik valik toimub järgnevate uuringute ja projekteerimise käigus, võimalikud on järgmised lahendusvariandid:

- Kogutud reovesi suunatakse (vajadusel läbi projekteeritava eelpuhasti) Jüri aleviku tsentraalsesse reovee kanalisatsioonisüsteemi ja sealt kas olemasolevasse rekonstrueeritavasse Jüri reoveepuhastisse või kavandamisjärgus ülepumpamissüsteemi kaudu AS Tallinna Vesi reoveekäitlussüsteemi
- Kogutud reovesi suunatakse puhastamiseks planeeringualale rajatavasse lokaalsesse reoveekäitlusjaama. Puhastatud vesi juhitakse mööda olemasolevat ja selleks korrastatavat kraavisüsteemi Pirita jõkke. See lahendus eeldab eelnevaid väga põhjalikke keskkonnamõjude uuringuid ja projekteerimistööd. Võimalik on projekteerida rajatav lokaalne reoveekäitlusjaam sellise võimsusega, et sinna saab puhastamiseks juhtida reovett ka Loomäe planeeringuala ümbritsevatelt kinnistutelt, juhul kui see osutub vastavate uuringute kohaselt otstarbekaks.
- Juhul kui tehniliste või majanduslikel põhjustel ei ole võimalik hoonestuse valmimise ajaks kanalisatsioonitorustiku kogumis- ja/või puhastussüsteemi väljaehitamine, kogutakse kuni 5 kinnistu reoveekanalisatsioon piisava suurusega kogumismahutiga. Mahuti tühjendamine toimub väljaveoga selleks ette nähtud purgimiskohta. Selleks sõlmida omavalitsusega leping, milles määratakse kohustus kanalisatsioonitrassi väljaehitamisel sellega liituda.

Planeeritud kanalisatsiooni välisvõrk paigaldatakse SN8 reovee kanalisatsiooni torudest, torustiku tehnilised parameetrid täpsustatakse tööprojekti. Reovee kanalisatsiooni kaevud paigaldatakse soovitavalt plastist ja kaetakse asfaltkattega pindade all n.n. „ujuvat“ tüüpi malmluukidega.

4.4.4 Sajuvee kanalisatsioon

Sadeveed käideldakse valdavalt nende tekkekohas. Tootmismaaks ette nähtud kruntide osadelt formeeruva sademevee käitlemine lahendatakse eraldi projektiga, kus vastavalt vajadusele võidakse kasutada kohtpuhastust (näiteks kottkaevud ja õlipüüdja). Planeeritud teed ehitatakse ilma äärekivideta, sadevete äravool tagatakse vertikaalplaneerimise ja torustikega/kraavidega. Tööprojektis otsustatakse, kas on mõistlikum lahendada kraavide või torustikega. Planeeritava ala sajuvee eelvooluks on olemasolev kraav planeeritava ala läänepoolse nurga juures.

Piki kvartalisiseseid tänavaid on planeeritud sajuvee süsteem. Planeeritava ala teede ja kinnistute sajuveed juhitakse planeeritavate torustikke (kraave) mööda olemasolevasse eelvoolu. Igale planeeritava ala kinnistule on ette nähtud sajuveeühendus ja liitumispunkt võimalusel kinnistu piirist väljaspool

Sademevee reostustaseme ennetavaks vähendamiseks teostatakse tänavate kuivpuhastust. Kinnistutelt kogutavate sadevete puhastamiseks enne torustikesse/kraavidesse juhtimist nähakse vajadusel kinnistu hoonestamiseks koostatava projektiga ette kinnistusesed õlipüüdjad.

Kinnistu sisene planeeritud sajuvee kanalisatsiooni välisvõrk paigaldatakse nõuetekohastest SN8 sajuvee kanalisatsiooni torudest. Sajuvee kanalisatsiooni kaevud paigaldatakse soovitatavalt plastist ja kaetakse asfaltkattega pindade all n.n. „ujuvat“ tüüpi malmluukidega.

Planeeritavat ala kattev olemasolev drenitorustike süsteem likvideeritakse selliselt, et säiliks naaberkinnistutega seotud torustikuosa toimimine. Vajadusel (selgitatakse hoone projekteerimise käigus) lahendatakse planeeritavatele kinnistutele drenitorustik hoonete vundamentide ja asfaltkattega alade kuivana hoidmiseks.

4.5 SOOJUSVARUSTUS

Planeeritavale alal on ette nähtud eraldi krunt gaasikatlamaja tarbeks – pos 43, koos võimalusega ehitada välja nii katlamaja kui ka soojavarustuse torustik.

Planeeritav soojusvõrk tuleb projekteerida ja ehitada eelisoleeritud terastorudest kahetorusüsteemina, hargnemiskohtadele ja tarbijate ühenduskohtadele (võimalusel väljaspool krundipiiri) näha ette sulgseadmed, samuti torustike tühjendus- ja õhutusarmatuur vastavalt nõuetele. Tarbijad ühendatakse soojavõrku läbi täisautomaatse soojussõlme. Kaugkütte lahendamine toimub vastavalt Rae Vallavolikogu 14. detsembri 2004 määrusele nr 52 (Rae valla kaugküttepiirkondade piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna koostööstamine ja soojusettevõtja arenduskohustus).

Küttesüsteemi torustike läbimõõdud ja muud täpsemad parameetrid määratakse kindlaks tehnovõrkude projektiga.

Soojatorustikele tuleb kindlustada vaba juurdepääs nende remondiks ja teenindamiseks.

4.6 GAASIVARUSTUS

Gaasitrassid on planeeritud ala kütteks, samuti kruntidele kavandatavate ettevõtete tehnoloogiliste vajaduste rahuldamiseks.