

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus.

Rae vallas Soodevahe külas asuva Vana-Uuetoa kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 21. detsembri 2004 otsus nr 338 detailplaneeringu algatamisest ja Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 148, 08.02.2005.a., mille alusel kinnitati lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu projektis on arvestatud kinnisasja omaniku ettepanekuid, planeerimiseaduse sätteid ning tingimusi, mis lähtuvad koostatavast Rae valla üldplaneeringust ja detailplaneeringu lähteülesandest.

Detailplaneeringu alusplaani on kasutatud OÜ Geoterra poolt 2005.a. jaanuaris teostatud geodeetilise mõõdistamistöo andmetel koostatud digitaalset alusplaani M 1:500 ja Geodeetiliste uurimistöode tehnilist aruannet.

Detailplaneeringu koostamise esmaseks eesmärgiks on Vana-Uuetoa kinnistule kavandada uute äri- ja (või) tootmishoonete ehitamine, kinnistu jagamine väiksemateks kruntideks ja maakasutuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast tootmis- ja ärimaaks ning kruntidele ehitusõiguse määramine. Planeeringu koostamise käigus omandas Vana-Uuetoa kinnistu omanik ka Vana-Uuetoa kinnistu sees asunud Uuetoa kinnistu.

Seoses sellega planeeringu koostaja on tegi planeeringu koostamise käigus kahe kinnistu osas ühise planeerimisettepaneku ja detailplaneerimisprojekti haarates nii Vana-Uuetoa kui Uuetoa kinnistud ühtsesse planeeringu lahendusse.

Rae Vallavalitsusel sellisele ettepanekule vastuväiteid ei olnud, samuti ei ole selle kohta ükski isik vastuväiteid esitanud.

Detailplaneeringuga on antud lahendus kruntide tehnovõrkudega varustamise ja juurdepääsuteede osas. Samuti on planeeringu koostamisel juba arvestatud Suur-Sõjamäe tänava rekonstrueerimisprojektiga (koostanud Reaalprojekt)

2. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Soodevahe külas, Tallinn- Lagedi riigi kõrvalmaantee T 11290 (Suur-Sõjamäe tee pikendus) ääres, Lennuradari tee ja Suur-Sõjamäe tee ristmiku piirkonnas. Planeeringuala moodustab Vana-Uuetoa ja Uuetoa kinnistutest. Juurdepääs planeeritavale alale on Tallinn-Lagedi ehk Suur-Sõjamäe teelt ja Lennuradari teelt. Planeeringu alasse on arvatud Vana-Uuetoa kinnistu (katastritunnus on 65301:002:0049), suurus 11,14 ha ja maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa. Uuetoa kinnistu katastritunnus on 65301:002:0054, suurus 15882 m² ja maakasutuse sihtotstarve elamumaa. Planeeritava ala suurus kokku on ligikaudu 13 ha.

Planeeritavat maad kasutati Tallinna linna elanike poolt ajutiste aiamaadena, kasutamise tähtaeg lõppes 1992 aastal. Kinnistul paiknevatel rajatistel ja hoonetel (piirdeaiad ja kuurid) puuduvad ehitusload. Suures osas on aiamaade kasutamine lõpetatud.

Tehnovõrgud uusehitustele planeeritaval alal puuduvad.

Kinnistul lasuvad järgmised kitsendused:

Tallinn- Lagedi riigi kõrvalmaantee teekaitsevöönd 50 m

Tallinna Lennuvälja maandumisradadest tulenev kõrguspiirang ja mürapiirang

Kinnistu lõunapiiril asuv Soodevahe peakraavist tulenev piirang.

Läbi kinnistu kulgeb kohaliku tee kaitsevöönd.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste materjalidega:

Rae valla üldplaneering (koostamisel OÜ-us Urban Mark);

Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava;

3. Planeeritaval maa-alal kruntide moodustamine

Käesoleva töö eesmärgiks on olemasoleva kahe kinnistu jagamine äri- ja tootmismaa kruntideks ning neid teenindavaks transpordimaaks. Vana-Uuetoa ja Uuetoa kinnistute maa-ala detailplaneering on koostatud mõõdus 1:1000. Projektis on määratud

moodustatavate kruntide piirid, ehitusõigus ja hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve. Kruntide ehitusõiguse määramisel on kasutatud Keskkonnaministeeriumi poolt välja töötatud soovituslike tingmärke. Kruntide tehnilised andmed on antud planeeringu põhijoonisel tabeli kujul.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tegemisel oleva üldplaneeringuga ja üldplaneeringust tulenevate maakasutuspiirangutega.

Teede lahendamisel on lähtutud Rae valla koostatava üldplaneeringuga tehtud ettepanekust. Planeeringuala läbivale Lennuradari teele on määratud piirid ja moodustatud omaette krunt. Lennuradari tee sõidutee on ettenähtud kahe sõidurajaga ja tee ühele poolele kõnnitee. Lahendatud on juurdepääsud kõikidele moodustatavatele kruntidele ja parkimine on tagatud igal moodustataval krundil.

Maantee äärde ja hoonestuse vahele on ettenähtud kõrghaljastuse istutamine. Detailplaneeringu projekti (vt. Krundijaotusplaan) kohaselt moodustatakse olemasoleva kinnistu jagamisel 39 uut kinnistut, milledest on 31 äri- ja tootmismaa kinnistud, 3 tootmismaa kinnistud (alajaamade paigaldamiseks ja pumbajaama rajamiseks) ning 5 transpordimaa kinnistut.

Krundid on moodustatud alates 2048 m² ja suuremad krundid vahemikus 5832 - 7610 m². Transpordimaa kaudu toimub vajaliku juurdepääsu tagamine uutele kinnistutele ja veejuhtimiseks, samuti elektri- ja sidekaablite paigutamiseks. Transpordimaa kaudu korraldatakse kogu planeeritava maa-ala sisemine logistika.

4. Kruntide hoonestustingimused ja ehitusõigused.

Detailplaneeringuga on kavandatud planeeringualale valdavalt äri- ja (või) tootmismaa sihtotstarbega hoonestus. Hoonestuse võimalik kõrgus on kavandatud kuni 15 m. Hoonestuse planeerimisel tuleb arvestada etteantud hoonestusalaga. Käesoleva tööga on määratletud kruntide ehitusõigused ja võimalikud hoonestusalad. Hooned tuleb paigutada krundi ehitusalasse teega parralleelselt või risti. Kruntidele on planeeritud ehitusõigusena -hoonestuse maksimaalne korruselisus 3-4 korrust, täisehitusprotsent (kuni 85%- sõltuvalt krundi pindalast) ja sõltuvalt ehitusala konfiguratsioonist ka lubatav hoonete arv (kuni 4 hoonet). Igale moodustatavale krundile on tagatud juurdepääs.

5. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.

Hoonestuse kavandamisel on lubatud kasutada äri- ja tootmishoonetele iseloomulike materjale (klaas, metal, plekk). Katused rajada soovitavalt täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega. Ehitise katusekalle peab olema vahemikus 0-25 kraadi ja katuse kogu ulatuses samasugune. Kruntidele kavandatava hoonestuse planeerimisel tuleb arvestada etteantud hoonestusalaga. Hoonestuse kavandamisel on välisviimistluse materjalide valik vaba – lahendatakse hoone projektiga, lubatud kasutada äri- ja tootmishoonetele iseloomulike materjale (klaas, metal, plekk). Katusekate rullmaterjal või profiilplekk (lubatud ei ole kasutada kiviimitatsiooniga profiilplekki).

Soovi korral võib piirata krunte piirdega, soovitavalt 2m kõrguse võrkaiaga. Tee poole projekteerida soovituslikult võimalikult palju akna- ja klaaspindasid ja võimaluse korral esinduslikud peasissepääsud.

6. Haljastuse ja heakorra põhimõtteid.

Planeeritavale maa-alale on vajalik rajada täiendav kõrghaljastus. Praegu on kogu planeeringuala lage ja mahajäetud aiamaade ala ning sellel puudub kõrghaljastus. Rajatav kõrghaljastus võib koosneda antud piirkonnas kasvavatest puuliikidest (kuusk, mänd, kask). Planeeringu eesmärk on luua alale terviklik keskkond, milles väga olulisel kohal on just süsteemse kõrghaljastuse väljaarendamine. Kõrghaljastus on kavandatud rajada kruntide tänavapoolsetele aladele selliselt, et moodustaksid alleed.

Kõrghaljastus on planeeritud rajada moodustatavatele kruntidele piirdeaia vahetuslähedusse. Alleepuud on ette nähtud 10 m vahekaugusega üksteisest ning allee rajamisel tuleb jälgida seda, et mõlemal pool teed asuvad puud oleksid reeglina ühel joonel. Rajatav kõrghaljastus võib koosneda ka hobukastani, pooppuu ja harilikku pärna kooslusest. Krundisisene haljastus lahendada konkreetse hoone projekteerimise mahus.

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

Kruntide piirdeaiaid tuleb lahendada selliselt, et need peavad omavahel sobima projekteeritavate hoonete tänavapoolses osas.

Olmeprügi konteinerid on vajalik paigaldada krundi territooriumile, piirdetara põhiteljest krundipoolsele küljele. Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema soovitatavalt ühte tüüpi ja värvi.

Lahendatud on vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus planeeringualt ja planeeritavate kruntidelt, välistatud on vee valgumine naaberkinnistutele. Arvestatud on varem tehtud maaparandustöödega ja tagatud olemasolevate kuivenduskraavide töötamine.

7. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.

Planeerimisprojekti kohaselt on kinnistule planeeritud transpordimaa olemasolevatelt teedelt moodustatavatele kruntidele juurdesõiduks ja majandamiseks. Planeeritaval maa-alal transpordimaale on planeeritud 6,3 m laiune sõidutee koos 0,5m laiuste teepeenardega, s.o. 8 m laiuse muldkehaga tee. Teemaa laius on planeeritud 15 m. Planeeritaval alal on soovitatav sõidukiirus 40 km/h, mis tagab suurte veokite liiklemisel vajaliku liiklusohutuse,

Planeeritavale maa-alale on liikluskorraldus planeeritud Suur-Sõjamäe teelt läbi Lennuradari teed. Lennuradari teelt on ettenähtud kogujatee rajamine paralleelselt Suur-Sõjamäe teega. Liikluskorralduse põhimõtetele vastavad nähtavuskolmnurgad hoida puhtad kõrghaljastusest.

Sadevee ärajuhtimiseks teekattelt tuleb sõiduteele anda kahepoolne põikkalle teepeenarde suunas. Planeeritavalt alalt valgub sadevesi teepeenardelt tee juurde rajatavasse äravoolukraavi. Vastavalt Harju Maaparandusbüroo ettepanekule tuleks olemasolevad kraavitsüsteemid võimalusel säilitada ja veevoolu mitte takistada.

Kraavist toimub sadevee äravool isevoolsest magistraalsesse äravoolukraavidesse. Tee väljaehitamine toimub läbi teeprojekti. Teekate on tolmuva kate. Planeeringule kantud liikluskorralduse põhimõtetele vastavad nähtavuskolmnurgad hoida puhtad kõrghaljastusest.

Suur-Sõjamäe teelt on planeeritavale maa-alale ette nähtud üks maha- ja pealesõidu asukoht olemasolevalt Lennuradari teelt. Suur-Sõjamäe tee rekonstrueerimise projekti kohaselt on Lennuradari tee uus ristumine Suur-Sõjamäe teega planeeritud 90° nurga all Suur-Sõjamäe teele.

8. Müraprognoos.

Sotsiaalministri määruse nr 42, 2002 §5(4)1 kehtestab liiklusrüüa taotlustasemeks tööstusalal öisel ajal 55dBA. Planeering vastab sotsiaalministri määruse nõuetele.

9. Insenerivõrgud ja tehnoarajatised

Tehnoarustus planeeritaval maa-alal on lahendatud kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava näeb ette ühisveevärgi väljaehitamist Soodevahe küla selles piirkonnas.

9.1. Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Veevarustus on lahendatud planeeritavale maa-alale rajatava uue II- astme puurkaevu baasil, mille jaoks on ette nähtud eraldi krundi moodustamine. Nii AS Elveso kui AS Tallinna Vesi on teatanud, et planeeritav maa-ala ei ole nende teenindus ega

arenduspiirkond. Ühinemiseks Tallinna linna vee- ja kanalisatsioonivõrguga on planeeritud võimalike torustike asukohad. Planeeringu lahendusena on rajatavast puurkaevust planeeritud veetorustik iga planeeritud kinnistu juurde.

Olmevee kanaliseerimine on esialgselt ette nähtud kogumisena moodustatavale krundile paigaldatavasse lokaalsesse kogumismahutisse, kust toimub selle perioodiline äravedu käitlusettevõttesse.

Kanalisatsiooni torustike rajamine on ettenähtud esmalt kogumismahutitesse. Ühiskanalisatsiooni väljaehitamisel ühendatakse lokaalne süsteem ühiskanalisatsiooni võrku.

9.2. Tuletõrjeveevarustus

Vastavalt kehtivatele normidele on vajalik välistuletõrjevee kogus 25 l/sek kolme tunni jooksul. Detailplaneeringuga on ettenähtud tuletõrjeveevõtukohad-hüdrantide asukohad. Hüdrant saab veetoite rajatavast veevarustussüsteemist ja II-astme puurkaevust. Hüdrantidel peab olema tagatud veevarustuse osas ringtoide. Hüdranti ei tohi paigaldada teest kaugemale kui 2 meetrit.

Tingimusena on vajalik arvestada, et kui konkreetse krundi tuletõrje veevarustuse vajadus on suurem, siis tuleb krundi omanikul ehitusprojekteermise käigus ette näha täiendava veemahuti paigaldus omal krundil.

Tuletõrjeveevõtukohta tegevusraadiuseks on arvestatud kuni 100m. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud ligipääs tuletõrjeautodele. Konkreetset lahendatakse tuletõrjevee varustus tehnilise projekteerimise käigus.

Planeeringu alal on antud mitmele krundile ühe hoone rajamise võimalus. Sellest tulenevalt peab olema tagatud tuleõnnetuse korral evakuatsioon ehitiste nn. pimedatest kohtadest ja nurkadest ning ülemiselt korrusel varuväljapääsude ja varuredelite kaudu.

Tuletõrjeveesüsteemi torustik rajatakse iseseisvana, tuletõrjeveesüsteemi parameetrid täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Rajatav puurkaev peab vastama II-astme puurkaevu nõuetele

9.3. Soojavarustus.

Hoonete kütmiseks kasutatakse elektrit ja võimaluse korral gaasivarustust.

9.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 61978-20.04.2005. Planeeritava ala varustamiseks on planeeritud kahe uue 400kVA trafoga 10/0,4 kV komplektalajaama paigaldamine maa-ala koormuskeskmesse Suur-Sõjamäe ja Lennujaama tee äärde.

Alajaamade toide on ettenähtud "Soodevahe-Lagedi raba" 10/0,4 kV alajaamade vaheliselt 10kV õhuliini mastilt nr. 27 maakaabelliinidega transiitsena läbi planeeritavate alajaamade samale mastile nr. 27.

Komplektalajaamadest on planeeritud toitemaakaablite koridorid läbi teema ning osaliselt läbi moodustatavate kinnistute.

Nimetatud trassikoridesse on planeeritud uue maakaabelliini paigalduse tagamiseks vastavad liini servituudi alad. Elektrivõrgu tagamiseks on planeeritud kaabelliinid ringliinidena. Moodustatavate kruntide piirile teemaale on planeeritud transit- ja liitumiskilpide asukohad. Kaabelliinide kulgemise asukohtadele on ette nähtud realservituudi seadmine liiniservituudina.

Planeeritud tänavale on kavandatud tänavavalgustus.

Tänavavalgustus planeeritakse terasmastidele paigaldatavate lahenduslampidega. Ette on nähtud kõrgrohu Na-lampidega välisvalgustid, mis paigaldatakse koonilistele metalltorumastidele. Valgustite toiteliinid ehitatakse maakaabliga. Mastid tsingitud, teleskoop või kooniline toruprofiil. Valgustimastid paigaldada ehituskruundile piirdeaia ja tänavafrondi vahele. Valgustite mastide asukoha valikul on otstarbekas mastid paigutada võimalikult rohkem krundi sissepääsude lähedusesse, arvestades samal ajal mastide üldist sammu/rütm. Tänavavalgustusmastide vahe on ligikaudu 30- 35 m. Piirkonda on planeeritud üks tänavavalgustuse toitekilp. Toitekilp on planeeritud alajaama juurde.

9.5 Telekommunikatsioonialane lahendus.

Rajatava hoonestuse sidevarustuse tagamiseks on transpordimaal reserveeritud kaablikanaliseerimise ehituseks vastav kaablikoridor. Ette on nähtud igale moodustatavale kinnistule maakaabli sisestus.

1. Käesoleva projektiga on planeeritud ehitada sidekanaliseerimise sisestused kinnistute krundi piirini planeeritavast sidekanaliseerimisest.

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

Juurdepääsuvõrgu kaabel piiritlus-jaotuskapist kuni uue võrgusõlmeni lahendatakse eraldi projektiga. Sidekapi maht täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

Sidekanaliseerimine on planeeritud ehitada UPOTEL tüüpi PVC torudest r/b sidekaevudega. Sidekanaliseerimise paigaldussügavus sõidutee all on min. 1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7m.

Kinnistuisene osa lahendatakse elamu tööprojekti koosseisus omanike vahenditest.

Sidevarustuse tagamiseks on planeeritud sidekaabli paigaldamiseks vajalikud koridorid.

9.6 Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahenduse aluseks on võetud AS Eesti Gaas väljastatud tehnilised lähteandmed. Planeeritava maa-ala gaasiga varustamiseks on planeeritud jaotustorustik algusega Suur-Sõjamäe teel (Suur-Sõjamäe 35) kohal paiknevast B-kategooria jaotustorustikust maa-aluse sulgeseadmega väljaspool sõiduala ja kinnistute piire. Jaotustorustik on planeeritud piki Suur-Sõjamäe tänavat ja planeeritaval maa-alal mööda sisetänavate-tee maad.

10. KESKKONNAKAITSE JA 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 jäätmekäitluseettevõttele;
- 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. Moodustatavatel kinnistutel paigaldatakse suletavad jäätmekonteinerid. Luuakse tingimused vajadusel prügi sorteerimiseks kohapeal, selleks tuleb paigaldada lisaks olmejäätmete konteineritele konteinerid paberijäätmete ning pakendijäätmete kogumiseks. Olmejäätmete konteinerite tühjendamist teostatakse jäätmekaitluslepingu alusel jäätmeluba omava jäätmekäitlusettevõtte poolt üks korda nädalas. Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

II. KRIMINAALPREVENTSIOON

Seoses asjaoluga, et kuritegevus on plahvatuslikult tõusnud, on loodud peale karistusõiguslike meetmete kasutamise ka kriminaalpreventsioon. Kriminaalpreventsioon sisaldab endas kuritegude ärahoidmist, vältimist ja tõkestamist.

II.1 KRIMINAALPREVENTSIOONI EESMÄRK

Preventsiooni eesmärk on kõrvaldada kuritegevust põhjustavad soodustegurid, vähendada võimalusi kuritegelikuks käitumiseks, hoida ära või raskendada kuritegude toimepanemist. See on ühiskonna turvalisuse alus. Ainult politseile lootes ei ole kuritegude ennetamine tulemusrikkas.

II.2. KRIMINAALPREVENTSIOONI VAHENDID

Kurjategija paneb oma teo toime juhul kui selle sooritamise edukuses ei ole kahtlust, teades, et politseitöö väljavalitud piirkonnas ei ole tõhus ning puudub ümbruskonna jälgimine ("neighbourhood watch"). Samuti juhul, kui avastamis- ja jälitusriski väljavalitud piirkonnas peetakse väikeseks.

Käesoleva detailplaneeringuga sätestatud eesmärkide realiseerimisel on vähendatud planeeringu alal võimalike sissemurdmise ja vandalismi võimalusi. Et vähendada potentsiaalse õigusrikkuju võimalusi kuritegu (vandalism ja sissemurdmine) toime saata, tuleb antud maa-ala hoonestamisel kasutada erinevaid turvameetmeid järgmiselt: Planeeritava alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 soovitustega. Tänavate maa-alad on ette nähtud valgustada nõuetekohase tänavavalgustusega. Kruntide omanikel soovitame täiendavalt valgustada hooviala, samuti paigaldada valvesüsteemid ning piirata krundid piiretega.