

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Maavanema heakskiit detailplaneeringule nr 6-7/3612, 21.09.2012
2. Uno Kasevälja e-kiri vastuväitest loobumise kohta, 17.09.2012
3. Liina Kärtneri e-kiri vastuväitest loobumise kohta, 17.09.2012
4. Harju Maavalitsuse kiri nr 6-7/3612, 05.09.2012
5. Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/5953 Harju Maavalitsusele, 08.08.2012
6. Agur Maandi e-kiri vaidest loobumise kohta, 08.08.2012
7. Raili Kauli e-kiri, 29.07.2012
8. Rae Vallas toimunud koosoleku protokoll ja osalejate nimekiri, 19.07.2012
9. Raili Kauli vastus Rae Vallavalitsuse 04.07.2012 vastusele, 13.07.2012
10. K-Projekt Aktsiaseltsi e-kirjad Raili Kaulile, 06.07.2012 ja 11.07.2012
11. Einar Eisatare ja Liina Kärtneri ettepanekute mahavõtmise, e-kiri, 05.07.2012
12. Vastused ettepanekutele ja vastuväidetele
 - 12.1. Rae Vallavalitsuse vastuskiri Hr Uno Kaseväljale nr 6-1/3208, 04.07.2012
 - 12.2. Rae Vallavalitsuse vastuskiri Pr Raili Kaulile nr 6-1/3418, 04.07.2012
 - 12.3. Rae Vallavalitsuse vastuskiri Pr Liina Kärtnerile nr 6-1/3303, 29.06.2012
 - 12.4. Rae Vallavalitsuse vastuskiri Hr Agur Maandile nr 6-1/3080, 29.06.2012
13. Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta (Harju Elu, 08.06.2012)
14. Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta (Rae Sõnumid, juuni 2012)
15. Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll, 24.05.2012
 - 15.1. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustaval avalikul arutelul osalenud isikute nimistu, 24.05.2012
16. Ettepanekud ja vastuväited
 - 16.1. Uno Kasevälja lisaettepanek kirjale nr 8-10/3208, 27.06.2012
 - 16.2. Raili Kauli ettepanekud, 03.05.2012, 06.06.2012, 28.06.2012
 - 16.3. Agur Maandi ettepanekud, 04.05.2012
 - 16.4. Raudkivi 8 e-kiri (Liina Kärtner) ettepanekutega, 30.04.2012
 - 16.5. Uno Kasevälja ettepanek, 24.04.2012
17. Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta (Harju Elu, 27.04.2012)
18. Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta (Harju Elu, 13.04.2012)
19. Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta (Rae Sõnumid, aprill 2012)
20. Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 297, 27.03.2012)
21. Ametlik teadaanne detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (Registrite ja Infosüsteemide Keskus, 04.07.2011)
22. Ametlik teadaanne detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta (Harju Elu, 01.07.2011)
23. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsus (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 546, 21.06.2011)
24. Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll 28.01.2010 (kättesaamisaeg 02.02.2010)

25. Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll 01.10.2009 (kättesaamisaeg 19.10.2009)
26. Rae Vallavalitsuse 23.01.2007 korraldus nr 121 (DP lähtetingimuste kinnitamine)
 - 26.1. Lähtetingimused koos lisadega
27. Väljavõte 12.09.2006 ajalehest Rae Sõnumid (DP algatamine)
28. Rae Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta 20.06.2006. a nr 844
 - 28.1. Lisad:
 - 28.1.1. Situatsiooniskeem M 1:50 000
 - 28.1.2. Skeem detailplaneeringu lähtetingimuste juurde
 - 28.1.3. Taotlus vallavalitsusele detailplaneeringu algatamiseks 03.05.2005 nr 6-2/ 1464

II SELETUSKIRI..... 1

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA VAJALIKUD UURINGUD	1
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	2
3.1	MAAOMAND PLANEERITAVAL MAA-ALAL.....	3
3.2	KEHTIVAD KITSENDUSED	4
3.3	LISAD	4
3.3.1	Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 9711802 (Lepassaare).....	4
3.3.2	Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 2492402 (Veesaare).....	4
3.3.3	Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 13502602 (Partsu)	4
4	PLANEERINGUS KAVANDATU	5
4.1	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	5
4.1.1	Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ettepanekute alusel tehtud täiendused	6
4.2	ARHITEKTUURINÕUDED	6
4.3	KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS	7
4.4	TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	10
4.4.1	Vertikaalplaneerimise põhimõtted (vt ka seletuskirja punkt 5.1.4)	12
4.5	KESKKONNAKAITSE.....	13
4.5.1	Jäätmekäitlus	13
4.5.2	Haljastus.....	13
4.5.3	Müra	15
4.5.4	Soojavarustuse põhimõtted	15
4.6	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	15
4.7	TULEOHUTUSNÕUDED.....	16
4.8	MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS.....	17
4.9	LISAD	17
4.9.1	Väljavõte Rae Valla üldplaneeringust	17
4.9.2	Rae valla Veesaare ja Lepassaare kinnistute lähiala müratase (Osaühing JÕGIOJA Ehitusfüüsika KB, 16.04.2007).....	17
5	TEHNOVÕRGUD	18
5.1.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	18

5.1.2	Veevarustus.....	18
5.1.3	Kanalisatsioon.....	19
5.1.4	Sademevee kanalisatsioon	19
5.2	ELEKTRIVARUSTUS.....	22
5.3	SIDEVARUSTUS	23
5.4	SOOJAVARUSTUS	23
5.5	LISAD	24
5.5.1	aktsiaselts Eesti Gaas tehnilised tingimused Mõigu tee rekonstrueerimiseks nr 5-1/139, 10.05.2010, pikendatud 21.07.2011	24
5.5.2	Rae Vallavalitsuse korraldus nr 447. Peetri küla Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee T-2, Veesaare, Lepassaare ja Pargi tee 6 kinnistute kuivenduse ehituse tööprojekti koostamiseks projekteerimis- ja tehniliste tingimuste kinnitamine, 08.06.2010	24
5.5.3	Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regioon 21.07.2011 nr 193636	24
5.5.4	Elion Ettevõtted Aktsiaselts 04.08.2011 nr 17273092	24
5.5.5	Aktsiaselts ELVESO 23.09.2011 nr 4-11/1671-1	24

III JOONISED

1.	Situatsiooniskeem	GE-1
2.	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi seosed	GE-2
3.	Tugiplaan	GE-3
4.	Põhijoonis	GE-4
5.	Liiklusskeem	GE-5
6.	Tehnovõrkude koondplaan	GE-6
7.	Sademevee kanalisatsiooni skeem	GE-VK-1

IV KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA VAJALIKUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Rae valla ehitusmäärus
- Rae Vallavalitsuse korraldus 20.06.2006. a nr 844 (algatamine)
- Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 03.05.2006

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Rae valla üldplaneering
- Koostatav Rae valla üldplaneering (vastu võetud Rae Vallavolikogu 11.07.2006 otsusega nr 130)
- Peetri küla üldplaneering
- Rae valla veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri
- Õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (EVS 778:2001 „Ilupuude ja -põõsaste istikud”, EVS 843:2003 „Linnatänavad”, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“)
- Kuldala tee rekonstrueerimine (K-Projekt AS, töö nr 05123)
- Tartu mnt – Raudkivi tee ristmik (K-Projekt AS, töö nr 05424)
- Tartu mnt rekonstrueerimisprojekt (AS K-Projekti töö nr 08318-1B „Ülemiste liiklussõlme rekonstrueerimine Tallinnas. Tartu mnt rekonstrueerimine“)
- Roosaare maaüksuse teedehituslik tööprojekt (Geo Grupp, töö nr 0206PRJ)
- Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava (Oü Projektkeskuse töö nr 296)
- Tehnilised tingimused:
 - Rae Vallavalitsus 08.06.2010 nr 447
 - Aktsiaselts Eesti Gaas 10.07.2010 nr 5-1/139, pikendatud 21.07.2011
 - Eesti Energia osahing Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond 21.07.2011 nr 193636
 - Elion Ettevõtted Aktsiaselts 04.08.2011 nr 17273092
 - Aktsiaselts ELVESO 23.09.2011 nr 4-11/1671-1

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Planeeritava maa-ala topo-geodeetiline mõõdistus (HECTARE OÜ, juuli 2006. a, töö nr 06_310)
- Rae valla Veesaare ja Lepassaare kinnistute ja lähiala müratase (Osahing JÕGIOJA Ehitusfüüsika KB, 16.04.2007)

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Veesaare ja Lepassaare kinnistute ning lähialasse kuuluvate riigi reservmaade maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine äri- ja tootmis-, elamu-, transpordimaaks ning ühiskondlike ehitiste ja üldkasutatavaks maaks,

kinnistute jagamine kruntideks ja moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine.

Lisaks on detailplaneeringu ülesanne üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Tallinna linna ja Rae valla piiril Peetri külas Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres ja piirneb ülejäänud külgedest Mõigu, Aruheina ja Raudkivi teedega.

Planeeritava maa-ala suurus on 11,91 ha. Tegemist võsastunud endise põllumaaga. Olemasolevad hooned (elamu ja abihooned) Lepassaare kinnistul on lammutatud.

Planeeritavale alale jäävad ärimaa sihtotstarbega Veesaare ja Piirinurga kinnistud, elamumaa sihtotstarbega Lepasaare kinnistu, maatulundusmaa sihtotstarbega Partsu kinnistu ning osaliselt jätkuvalt riigi omandis olevad Raudkivi tee, Aruheina tee ning Mõigu tee maa-alad.

Planeeringuala külgneb kirdest Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega, millelt on olemasolev juurdepääs, loodest kompaktse struktuuriga Kuldala ja edelast Roosaare elamukvartaliga ning kagust maatulundusmaaga (Pihelga kinnistu).

Rae vallas on elamuehitus viimastel aastatel olnud väga hoogne, ehitatud on nii üksikelamuid kui ka kortermaju. Tallinnast väljuval suunal paremal pool teed ehk kojumineku teele ei jää täna ühtegi kaubanduskeskust. Teistel Tallinnast väljuvate maanteed ääres, nagu Peterburi tee ja Pärnu maantee, on kaubanduskeskused olemas ning neid kasutatakse aktiivselt. Planeeritava ala tihendamine nii ärihoonetega kui ka ridaelamutega tekitab piirkonna hoonestuse kompaktsuse ning mitmekesisust piirkonda. Samuti loob piirkonna tihendamine ridaelamutega sobiva ülemineku mahukamatelt ärihoonetelt naaberkinnistutel paiknevatele üksikelamutele.

Ühistransport Tallinna ja Rae valla keskusega kui ka naabervalla keskustega on korraldatud bussidega mööda Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteed. Lähim ühistranspordipeatus planeeringualale on Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel olev Mõigu peatus.

Kaitstavaid loodusobjekte planeeringualal ei leidu.

Olemasolev situatsioon on kajastatud tugiplaanil GE-3, millele on kantud ka kõik kehtivad tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevad kitsendused.



Vaade Tartu maanteelt Tallinna suunas - planeeritav ala vasakul, Mõigu elamurajoon paremal pool maanteed



Vaade planeeritavale alale Mõigu teelt

3.1 MAAOMAND PLANEERITAVAL MAA-ALAL

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kinnistud ja katastriüksus:

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Veesaare	71600	65301:001:0991	Elamu- ja ärimaa	Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts

K-Projekt AS

Töö nr 06190

Harjumaa, Rae vald

Peetri küla Veesaare ja Lepasaare kinnistute detailplaneering

U:\OBJEKTID\DP\HEIGON\06190 Veesaare kinnistu\CD\06190 Seletuskiri.doc/10.10.2012 12:45

Lepassaare	6009	65301:001:2200	Elamumaa	Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts
Piirinurga	14770	65301:001:2784	Ärimaa	Eesti Vabariik
Partsu	16688	65301:001:2785	Maatulundusmaa	Eesti Vabariik

Planeeritavale alale jäävad osaliselt jätkuvalt riigi omandis olevad Raudkivi tee, Aruheina tee ja Mõigu tee teemaa-alad.

3.2 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Planeeritav ala piirneb T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaanteega, mille kaitsevöönd äärmise sõiduraja teljest on 50 m, sanitaarkaitsevöönd 300 m (teeseadus § 13, 36, 37)
- Planeeritavale alale ulatub reoveepumpla sanitaarkaitsevöönd (veeseadus § 26, kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded § 8)

3.3 LISAD

3.3.1 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 9711802 (Lepassaare)

3.3.2 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 2492402 (Veesaare)

3.3.3 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 13502602 (Partsu)

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

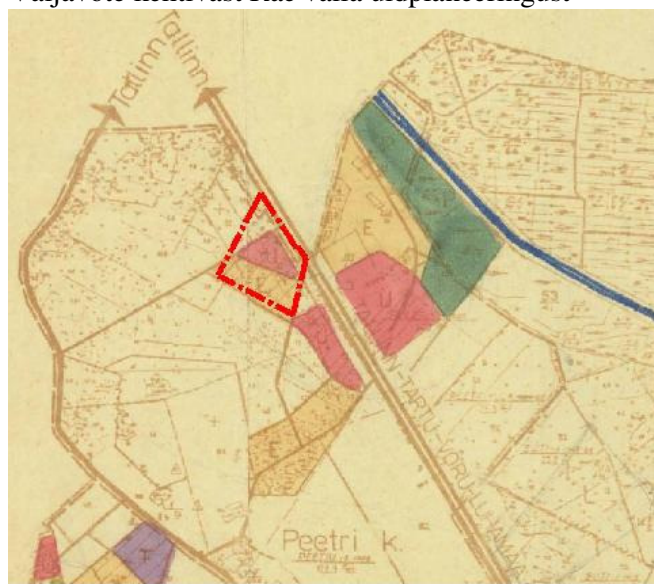
Detailplaneeringus on kavandatud Veesaare ja Lepassaare kinnistute ning lähialasse kuuluvate riigi reservmaade maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine äri- ja tootmis-, elamu- ja transpordimaaks ning ühiskondlike ehitiste maaks ja üldkasutatavaks maaks, kinnistute jagamine kruntideks ja moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine.

Detailplaneeringus on kokku kavandatud 17 krunti s.h 5 krunti ärihoonete, 3 krunti ridaelamute ja 1 krunt ühiskondliku hoone (lasteaed) rajamiseks. Lisaks on kavandatud 1 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt (rekreatsiooni- ning haljasalale), 6 transpordimaa krunti ja 1 tootmismaa sihtotstarbega krunt (kavandatavale alajaamale).

4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu alusel on Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärne ala planeeritud ühiskondlike keskuse maaks (planeeritud teenindusasutuste, bürooruumide, kaubanduskeskuste, koolide jne jaoks) ning Aruheina tee äärne ala elamumaaks, kus võivad paikneda elamist mittehääritavad töökohti (väikesed töökojad, kauplused jms).

Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringust

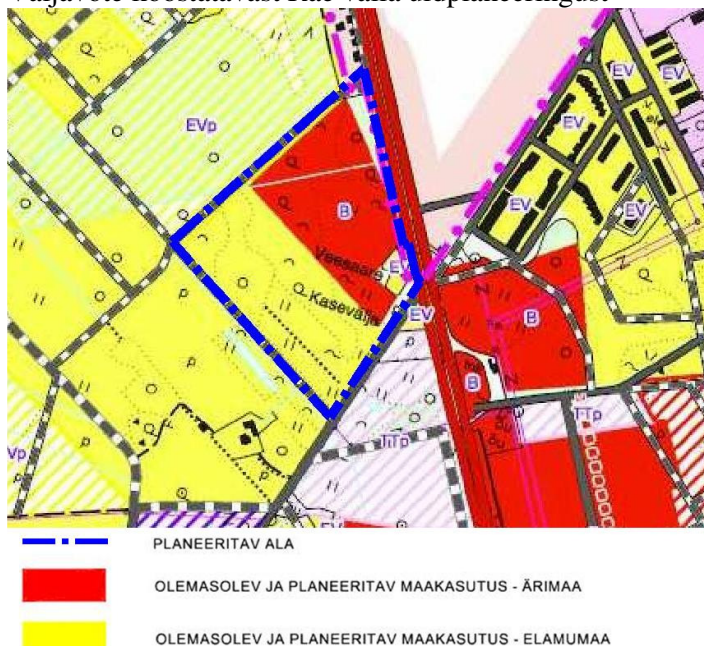


- - - - - **PLANEERITAV MAA-ALA**
- E **ELAMUTE MAA-ALA**
- U **ÜHISKONDLIKU KESKUSE MAA-ALA**
(teenindushooned, bürood, kaubandus-
keskused, koolid jne)

(ülejäänud tingmargid ühtivad väljavõttel Rae valla üldplaneeringu tingmärkidega)

Koostamisel oleva uue Rae valla üldplaneeringu (vastu võetud Rae Vallavolikogu 11.07.2006 otsusega nr 130) alusel on Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärne ala planeeritud ärimaaks, Aruheina tee äärne ala elamumaaks.

Väljavõtte koostatavast Rae valla üldplaneeringust



(ülejäänud tingmärgid ühtivad väljavõttel koostatava Rae valla üldplaneeringu tingmärkidega)

Planeeritav lahendus vastab nii kehtivale kui ka koostatavale Rae valla üldplaneeringule.

4.1.1 Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ettepanekute alusel tehtud täiendused

- Seletuskirja punkti 4.5.2 on lisatud täiendus krundi Pos 1 ja Raudkivi tee äärse haljastuse lahendamiseks. Raudkivi tee äärde on kavandatud kaks rida puid. Puudevahelist ala on tihendatud madalhaljastuse kavandamisega.
- Seletuskirja punkti 4.5.1 on lisatud ehitusprojekti koostamiseks järgnevad nõuded:
 - Jäätmemahuti asukoha määramisel arvestada, et asukoht ei riivaks Raudkivi tee äärsete elamute elanike silma.
 - Kuna juurdepääs veoautodele on kavandatud Tartu mnt ja Mõigu tee ristmikult, siis on otstarbekas jäätmemahuti asukoht määrata krundi Mõigu tee poolsele küljele.
- Krundi Pos 1 krundi Pos 17 poolsest juurdepääsu kavandamisest on loobutud.

4.2 ARHITEKTUURINÕUDED

Ärihooned

Hoone suurim lubatud kõrgus: 12 m

Hoone suurim lubatud korruselisus: 3 korrust

Katusekalle: 0°...15°

Katusematerjal: rullmaterjal

Välisviimistluse nõuded: Projekteeritavad hooned peavad olema kaasaegse arhitektuuriga ning sobima üksteisega ja ümbritseva keskkonnaga. Hoonete välisviimistluses võib kasutada betooni, krohvi, kivimaterjale, klaasi, plekki, puitu. Täpsem arhitektuurika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojekti käigus.

K-Projekt AS

Töö nr 06190

Harjumaa, Rae vald

Peetri küla Veesaare ja Lepasaare kinnistute detailplaneering

Elamualade ja Tartu mnt poolsed hoonete fassaadid kujundada esinduslikud. Hoonete ehitusprojekti koostamisel arvestada võimalusel hoonete fassaadi liigendamise ning tagasiastete kavandamisega.

Piirdeaedade kujundustingimused: Vajadusel võib rajada piirded. Piirete vajadus ja kujunduslaad täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis (vastavalt üldplaneeringule on lubatud piirde kõrguseks kuni 2 m, elamute kontaktvööndis kõrguseks kuni 1,8 m).

Ärihoonete eskiisprojektid kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

Ühiskondlik hoone ja ridaelamud

Hoone suurim lubatud kõrgus: 8 m

Hoone suurim lubatud korruselisus: 2 korrust

- Katusekalle: Lamekatus või ühepoolne kalle <15°.
- Katusematerjal: olenevalt katusekaldest rullmaterjal, plekk või katusekivi.
- Välisviimistluse nõuded: Fassaadidel lubatud kasutada praktiliselt kõiki materjale – kivi, krohvi, betooni, plekki, klaasi, komposiitplaati, puitu. Täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojekti käigus.
- Piirdeaedade kujundustingimused: vastavalt üldplaneeringule maksimaalselt 1,5 m kõrgused, soovitatavalt mustast traatvõrgust paneelidena, kombineerituna hekkidega või ronihaljastusega. Arhitektuursel sobivusel on lubatud tänaväärne piire puitpiirdena, kuid mitte üksiku krundi ulatuses, vaid igal krundil ühtemoodi.

Ridaelamute ja ühiskondlik hoone eskiisprojektid kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.3 KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringus on kokku kavandatud 17 krunti s.h 5 krunti ärihoonete, 3 krunti ridaelamute ja 1 krunt ühiskondliku hoone (lasteaed) rajamiseks. Lisaks on kavandatud 1 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt (rekreatsiooni- ning haljasalale), 6 transpordimaa krunti ja 1 tootmismaa sihtotstarbega krunt (kavandatavale alajaamale).

Kõik planeeritavad transpordimaa (Pos 12...Pos 17) ja üldkasutatava maa (Pos11, parkide ja muruväljakute maa) sihtotstarbega krundid on avaliku kasutusega ning üle antavad valla omandisse.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	5750 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	12 m
Hoonete suurim korruselisus:	2

Krunt sobib jaemüügiga tegelevatele ettevõtetele. Juurdepääs krundile on Raudkivi teelt ning Tartu maanteelt läbi krundi Pos 2 juurdepääsuservituudi ala. Raudkivi teeäärne ala kõrghaljastada. Parkimiskohad on kavandatud oma krundile. Krundi läbivad kergliiklusteed on ette nähtud määrata avalikuks kasutamiseks.

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	13700 m ²
<u>(lisaks kuni 4500 m² katusealune pind, kuid mitte ehitusjoonest Tartu maantee poole)</u>	
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	12 m
<u>(lisaks 12 meetrile võib ehitada reklaamelemente 6 m ulatuses)</u>	
Hoonete suurim korruselisus:	2

Krundile on planeeritud kauplusehooned. Krundi Mõigu tee poolsesse ossa on antud võimalus rajada tankla või autopesula. Juurdepääs krundile on Tartu maanteelt, Mõigu teelt ja Raudkivi teelt läbi krundi Pos 1 juurdepääsuservituudi ala ning lisaks veel planeeritavalt sisetänavalt (eelkõige kaubaautod). Parkimiskohad on kavandatud oma krundile. Krundi läbivad kergliiklusteed on ette nähtud määrata avalikuks kasutamiseks.

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	2400 m ²
	2400 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	12 m
Hoonete suurim korruselisus:	3/-1

Krundile on planeeritud büroohoone. Juurdepääs krundile on planeeritavalt sisetänavalt. Parkimiskohad on kavandatud oma krundile vastavalt vajadusele hooneväliselt ja/või hoone mahus.

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	6160 m ²
<u>(lisaks kuni 1100 m² katusealune pind)</u>	
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	12 m
Hoonete suurim korruselisus:	2

Juurdepääs krundile on planeeritavalt sisetänavalt. Parkimiskohad on kavandatud oma krundile vastavalt vajadusele hooneväliselt ja/või hoone mahus. Hoonestuse taha, vastu ridaelamute krunte, tuleb rajada kõrghaljastus.

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	6100 m ²
<u>(lisaks kuni 1390 m² katusealune pind)</u>	
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	12 m
Hoonete suurim korruselisus:	2

Juurdepääs krundile on planeeritavalt sisetänavalt. Parkimiskohad on kavandatud oma krundile vastavalt vajadusele hooneväliselt ja/või hoone mahus. Hoonestuse taha, vastu ridaalamute krunte tuleb rajada kõrghaljastus.

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ühiskondlike ehitiste maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	1500 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	8 m
Hoonete suurim korruselisus:	2

Krundile on planeeritud lasteaed. Parkimiskohad on kavandatud oma krundile. Juurdepääs krundile on Aruheina teelt.

Pos 7...Pos 9

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	480 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	8 m
Hoonete suurim korruselisus:	2

Krundile on planeeritud nelja boksi ridaalamu. Ühe boksi maksimaalne hoonealune pind 120 m². Ärimaa krundi poolsele alale tuleb rajada kõrghaljastus. Juurdepääs krundile on Aruheina teelt. Parkimiskohad on kavandatud oma krundile.

Pos 10

Krundi kasutamise sihtotstarve:	tootismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	16 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	5 m
Hoonete suurim korruselisus:	1

Krunt on kavandatud alajaama rajamiseks.

Pos 11

Krundi kasutamise sihtotstarve:	üldkasutatav maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	0 m

Krunt on kavandatud rekreatsioonialale (laste mänguväljakud, veesilmana puhta sademevee tiik). Juurdepääs krundile on Raudkivi teelt ja planeeritavalt sisetänavalt läbi krundi Pos 3 juurdepääsuservituudi ala.

Pos 12 ...Pos 17

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	0 m

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritav ala külgneb kirdest T2 Tallinn-Tartu-Luhamaa rahvusvaheline maanteega, mis on klassifitseeritud esimese klassi põhimaanteeks.

Liiklusskeemi koostamisel on arvestatud järgmiste projektidega:

- Tartu mnt rekonstrueerimisprojekt (AS K-Projekti töö nr 08318-1B „Ülemiste liiklussõlme rekonstrueerimine Tallinnas. Tartu mnt rekonstrueerimine”)
- Kuldala detailplaneeringu liikluslahendus (AS K-Projekti töö nr 04249)
- Teemaplaneering „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed“ (Tallinna väikse ringtee koridor)

Teedevõrgu lahendamisel on aluseks Eesti standard EVS 843:2003 Linnatänavad. Planeeritavate teede projekteerimise lähtetasemeks võetud „hea tase“.

Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette Tartu maanteelt: Raudkivi tee-Tartu maantee ristmikult, Tartu maantee-Mõigu ristmikult ja parem sisse-välja pöördega Tartu maanteelt.

Tartu maantee nähakse ette 2 + 2 läbiva sõidurajaga. Pöörete ohutuks sooritamiseks on ristmikel planeeritud pööderajad. Ühistranspordi peatused asuvad pööderadadel. Mõlemale poole Tartu maanteed on planeeritud läbiv kergliiklustee. Sõidusuunad on ohutuse tõstmiseks kohati eraldatud eraldussaartega.

Tartu maantee – Mõigu tee ristmik jääb täpselt Tallinna linna piirile. Tartu suunast tulles on ristmikule ette nähtud aeglustusrajad. Ristmik on planeeritud kolmeharulise valgusfooridega reguleeritud ristmikuna. Ristmikult on võimalikud kõik pöörded ning jalakäijatele on loodud ohutu Tartu maantee ületusvõimalus. Ristmiku läbilaskvuse suurendamiseks on kavandatud Mõigu teele pööderajad vasak- ja parempöörde jaoks.

Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee ja Mõigu tee ristmiku väljaehituse finantseerimine toimub vastavalt teeseadus § 36 lg 4.

Raudkivi tee on välja ehitatud 6 meetri laiuse sõiduteena (jaotustänav, projektkiirus 50 km/h) ning 2 meetri laiuse kõnniteena. Teemaa laiuseks on Kuldala kinnistu detailplaneeringuga määratud 12,2 meetrit.

Aruheina tee on planeeringule peale tõstetud vastavalt OÜ G.E.O Grupp projektile. Olemasoleva sõidutee laius on 6,5 meetrit. Sõidutee äärde on ühepoolseks planeeritud 3,2 meetri laiune kergliiklustee. Sõidutee on kavandatud kahesuunaliseks ning teemaa-ala laiuseks 17,2 meetrit.

Mõigu tee (Pos 16) ja planeeritava sisetänav (Pos 17) sõidutee laiuseks on planeeritud 7 meetrit (jaotustänav, projektkiirus 50 km/h) ning Mõigu tee sõidutee äärde on ühepoolseks planeeritud 3,5 – 4 meetri laiune kergliiklustee ja planeeritava sisetänav sõidutee äärde planeeritud 4 meetri laiune kergliiklustee. Mõigu tee teemaa laiuseks on kavandatud 17,4 meetrit ja sisetänav (Pos 17) teemaa laiuseks on kavandatud 15 meetrit.

Juhul, kui planeeritava sisetänav kaudu hakkab toimuma Raudkivi teele intensiivne kaubaautode liiklus, siis vaadatakse koostöös Raudkivi tee äärsete elamute esindajatega

liikluskorraldus üle ning võetakse kasutusele meetmed, millega suunatakse kaubaautode liiklus Mõigu tee suunas (vt ka menetluskokkumised, Rae Vallas toimunud koosoleku protokoll 19.07.2012).

Planeeringus on antud krundisisese liikluse ja parkimise põhimõtteline lahendus, mis täpsustatakse hoone ehitusprojekti. Parkimiskohad on kavandatud oma krundile vastavalt vajadusele hooneväliselt ja/või hoone mahus.

Arendustegevusest tulenevad kaasnähud ei tohi ohustada liiklust riigimaanteel (Põhiseadus §32).

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve/liik	Norm. arvutus	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Kauplusehoone	8700 / 50	174	175
2	Kauplusehooned	16500 / 50	330	374
3	Asutus, väikese külastajate arvuga	7200 / 80	90	115
4	Asutus, väikese külastajate arvuga	6560 / 80	82	79 *
5	Asutus, väikese külastajate arvuga	7440 / 80	93	83 *
6	Lasteaed	3000 / 200	15	38
7	Ridaelamu 4 boksiga	2×4	8	12
8	Ridaelamu 4 boksiga	2×4	8	12
9	Ridaelamu 4 boksiga	2×4	8	12
Planeeritava alal kokku			808	900

Normatiivsete parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Parkimisnormatiivi arvutamise aluseks on võetud äärelinn.

Elamuala parkimiskohtade arvutusel on lähtutud koostatava üldplaneeringu nõudest, mille kohaselt tuleb eluasemele kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta.

Lisaks on kavandatud 17 parkimiskohta Aruheina teele.

** Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel. Kui ehitatavast hoonetest väljajäävale ja haljastusest vabale maa-alale ei osutu võimalikuks paigutada vajalikku arvu parkimiskohti, siis tuleb parkimiskohad ette näha kavandatavas hoonesse või vähendada hoonete mahtu.*

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel täpsustada parkimiskohtade arv, vastavalt hoone kasutusfunktsioonile, arvestades Eesti standardis EVS 843:2003 „Linnatänavad“ toodud äärelinna normatiivi.

- Kruntide ehitusõiguse realiseerimisel kooskõlastada ehituse aegne liikluskorraldus Maanteeameti põhja regiooni liiklusohutuse osakonna juhatajaga, kui tehakse töid või tööde ajal seisavad autod ja mehhanismid riigimaanteel (hr Kaljo Kaldam, telefon 630 4831). Ehitusloa töötamiseks riigimaantee teemaal annab välja Maanteeameti põhja regioon.
- T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Mõigu tee ristmikule koostatav projekt tuleb kooskõlastada Maanteeameti põhja regiooni ja Maanteeametiga.
- Riigimaantee teemaale ehitusloa taotlemisel esitada vastav projekt koos ehitusaegse liikluskorralduse projektiga.
- Ehitusprojekti koostamisel arvestada, et äärekivi puudumisel näha ette teepeenrad, projektkiirusel kuni 30 km/h teevalgusti masti kaugus teepeenra välisäärest peab olema vähemalt 0,5m, suurema projektkiiruse puhul teepeenra välisäärest vähemalt 1,5m ja kaugus sõidutee äärest vähemalt 3,1m (erand vastavalt 1,0m ja 2,5m).
- Mõigu tee rekonstrueerimisprojekti koostamisel tuleb arvestada aktsiaseltsi Eesti Gaas poolt 10.05.2010 väljastatud kirjas nr 5-1/139 toodud nõudeid (vt seletuskirja lisad punkt 5.5.1).

4.4.1 Vertikaalplaneerimise põhimõtted (vt ka seletuskirja punkt 5.1.4)

Planeeringuala on valdavalt tasase reljeefiga, maapinna kõrgused jäävad vahemikku 37,00-38,3 m.

Ehitusprojekti etapis vertikaalplaneeringu lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et lahendatava maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud alade kõrgusmärgiga. Lahendused ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda.

Ärimaa kruntide planeeritavate platside sademeveed kogutakse restkaevude abil, puhastatakse õlipüüdjates ja piiratud koguses, orient. 50%, (kasutada kogumis / akumuleerimise mahuteid) suunatakse varemprojekteeritud piirkonna sademevee pumplasse. Otse pumplasse on suunatud ka drenaaživee vooluhulk

Osa sademevetest ~260 l/s (kinnistute katuste sademevesi), vooluhulk täpsustatakse järgmise projekteerimise staadiumis, kogutakse piirkonna kinnistute vahelisse lokaalsesse kraavi/tiigi süsteemi.

Ridaelamute ja lasteaia kruntidele on planeeritud liitumispunktid eelvooluga varemprojekteeritud (osaliselt väljaehitatud) sajuvete torustikku Aruheina teel.

Sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Reostunud sademeveed tuleb enne sajuveesüsteemi juhtimist puhastada.

4.5 KESKKONNAKAITSE

4.5.1 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu määrusele "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 jäätmekäitlusettevõttele;
- 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 tühendada 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.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Jäätmemahuti asukoha määramisel arvestada, et asukoht ei riivaks Raudkivi tee äärsete elamute elanike silma.
- Kuna juurdepääs veoautodele on kavandatud Tartu mnt ja Mõigu tee ristmikult, siis on otstarbekas jäätmemahuti asukoht määrata krundi Mõigu tee poolsele küljele.

4.5.2 Haljastus

Haljastuse planeerimisel on lähtutud Eesti standardist „Linnatänavad“ EVS 843:2003 (kinnitatud Eesti Standardikeskuse 05.08.2003 käskkirjaga nr 127). Istutatavad puud ja põõsad peavad vastama Eesti standardi „Ilupuude ja -põõsaste istikud“ EVS 778:2001 kvaliteedinõuetele.

Planeeritud alal kasutada täiendava haljastuse rajamisel väärtuslikke ja pikaealisi liike, mis sobivad konkreetse koha kasvutingimustega ning ala miljöoga. Krundisisene haljastus lahendatakse konkreetse hoone projekteerimise käigus.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke karantiinseid haigusi,

kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksid ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

Üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi Pos 11 haljastuse projekteerimisel tuleks kindlaks teha olemasolevate tähelepanuväärselt ilusa võra või tüvega ning haigustest puutumata väärtuslike eksemplaride asukohad ning need puud võimalusel säilitada. Üldkasutatava maa krundil Pos 11 on looduslik kasest, lepast ja saarest koosnev segapuistu. Soovitav on olemasolevaid puid säilitada ja/või istutada uusi gruppidega.

Krundi Pos 1 ja Raudkivi tee äärsel haljastuse lahendamisel tuleb arvestada:

- neljarealise haljastuse võõndiga, mis koosneks keskmise- ning kõrgekasvulistest lehtpuudest (nt harilik vaher, lääne pärn, remmelgas, harilik hobukastan, torkav kuusk, harilik mänd) ja kahte ritta istutatavatest keskmise- ning kõrgekasvulistest põõsastest (nt punaselehine või harilik sarapuu, siberi kontpuu, kibuvits, harilik mägimänd), millest üks rida soovitatavalt igihaljas.
- istikute suurimate võimalike saadaolevate parameetritega.
- valida istikute liigid, mis on kiire kasvuga, talvekindlad (suudavad taluda temperatuuride järske kõikumisi) ning haiguskindlad.
- valida tuleb istikute liigid, mis oleks inimestele võimalikult vähe koormavad.
- haljastuse lahendusel arvestada, et talvel teostatav lumetõrje ei kahjustaks istikuid.

Haljastuse protsendiks planeeritaval maa-alal on kavandatud 25,9%, mis vastab detailplaneeringu huvitatud isiku (arendaja) ja omavalituse vahel sõlmitud kohustuste üleandmise lepingus toodud minimaalsele haljastuse protsendi nõudele, mille kohaselt peab planeeritaval ala haljastuse protsent olema minimaalselt 10%. Hoonestatavate kruntide ning üldkasutatava maa haljastuse protsendiks on kavandatud 24,8 %.

Detailplaneeringus on kavandatud eelamualade kontaktvööndisse kõrghaljastust, tagamaks üldplaneeringu kohase nõude, mille kohaselt tuleb kavandada minimaalselt 40% haljasalast kõrghaljastust.

Kruntidele on haljastust planeeritud järgmiselt:

Pos nr	Haljastuse %	Haljastus m2	Krundi suurus
1*	21	3125	14702
2*	9	2995	32870
3*	30	1873	6201
4*	23	2884	12248
5*	17	2170	12248
6*'	39	3019	7719
7**	60	1551	2600
8**	64	1659	2600
9**	68	2054	3002
10 (alajaam)	0,0	0	68
11***	70	3225	4605
Pos 1 - Pos 11	24,8	24555	98971

* ärimaa sihtotstarbega krundid (hoonestatavad)

* ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt (lasteaed)

** elamumaa sihtotstarbega krundid (hoonestatavad)

*** üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Koostada haljastuse projekt või esitada haljastuse lahendus ehitusprojekti koosseisus.
- Hoonete ja tehnovõrkude planeerimisel tagada istutavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardis EVS 843:2003 tabel 9.13 esitatud nõuetele.
- Istutavate puude istutuskõrguseks peab olema vähemalt 1,5 m ning põõsastel 0,5 m.
- Kõik istutatavad puud ja põõsad peavad vastama Eesti standardi EVS 778:2001 „Ilupuude ja -põõsaste istikud” normidele ning istutused peavad olema kooskõlas Eesti standardiga EVS 843:2003 „Linnatänavad”.

4.5.3 Mürä

Planeeritava ala mürataseme hinnangu koostas OÜ JÕGIOJA Ehitusfüüsika KB aprillis 2007.

Ekvivalentse müra taset ööpäevaste liiklusandmete põhjal on võimalik leida, toetudes DIN 1800-1:2002 seisukohtadele, mille kohaselt ekvivalentse liiklusrüüra tase 75 m kaugusel Tallinn-Tartu mnt kinnistutega külgneval lõigul ei ületa päeval 66 dBA, öösel 59 dBA.

Sotsiaalministri määrus nr 42, 2002 § 5(6)1 kehtestab liiklusrüüra piirtasemeks olemasoleva hoonestusega segaalal päeval 65 dBA, öösel on 55 dBA, müratundlike hoonete maanteepoolsel küljel päeval 70 dBA, öösel 60 dBA.

Detailplaneering vastab määrukses kehtestatud nõuetele.

Mürataseme hindamise terviktekst on lisatud lisad punkti 4.9.2.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõudeid.

4.5.4 Soojavarustuse põhimõtted

Planeeringuala soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalkütte (gaas) baasil.

Hoonete rajamisel on soovitat järgida energiasäästupõhimõtet kasutades hoonete rajamisel kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 20. Detsembri 2007. a määrust nr 285 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

4.6 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehitustele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõuudele.

Elluviimise tegevuskava etapid:

- detailplaneeringuga ettenähtud kruntide moodustamine;
- detailplaneeringus toodud servituutide seadmine;
- tehnovõrkude (k.a. sademevee- ja kuivendussüsteem), rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete ehitamiseks;
- krundi Pos 2 kavandatud kauplusehoone kasutusloa väljastamise eelduseks on Tartu mnt ja Mõigu tee ristmiku väljaehitamine.
- uute planeeritud tehnovõrkude, teede ja hoonete ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
- hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks on detailplaneeringukohaste sissesõiduteede ja tehnovõrkude väljaehitamine kuni kinnistuni ning kinnistu piires olevate võrkude, teede ja haljastuse väljaehitamine.

Detailplaneeringu elluviimise kava, rajatiste väljaehitamise ulatused ning tähtajad on fikseeritud arendaja ja Rae valla vahel sõlmitud kohustuste üleandmise ja hoidumisservituutide lepingus (sõlmitud Rae valla ja Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS vahel 24.01.2012).

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.“

Planeeritud hoonete ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Planeeritavad äri- ja tootmishooned ning ühiskondlik hoone projekteerida tulepüsivusklassile TP-1 või TP-2. Ridaelamud vastavad tulepüsivusklassile TP-3. Madalama tulepüsivusklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui konstruktiivne lahendus ja kujad võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti projekteerimisnormidega EPN 10.1 „Ehitiste tuleohutus“.
- Maa-aluse parkla projekteerimisel lähtuda tuleohutusel Eesti standardist EVS 812-4:2005 „Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“.
- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2).
- Tuletõrje veevarustuse planeerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 812 – 6:2005 „Ehitise tuleohutus“ osa 6 „Tuletõrje veevarustus“.

Tulekustutusvesi tagada iga kinnistu planeerimisel vastavalt Eesti standardile EVS 812 osa 6-le.

Aktsiaseltsi ELVESO poolt on garanteeritud tulekustutusvee vooluhulk 10 l/s, mis saadakse projekteeritud ringistatud veevõrgust.

Juhul kui kinnistuses tuletõrje veevajadus on suurem, paigaldada kinnistuses tuletõrjeveemahutid ja sprinkleri pumbad ja/või kooskõlastada Aktsiaseltsiga ELVESO vajalik lisavooluhulk ringistatud magistraal DN150 ning projekteerida kinnistule topeltühendus.

Tuletõrjehüdrantideks on maapealsed tuletõrjehüdrandi komplektid. Planeeritavale alale on projekteeritud kolm tuletõrjehüdranti. Kuldala ja Raudheina tee on juba varasemate projektidega hüdrandid ette nähtud.

Peakraanid ja siibrid paigaldatakse spindli ja kapega pinnasesse.

4.8 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

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

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:

- Ehitusprojektiga tuleb kavandada krundisise valgustus, mis tagab krundil turvalise keskkonna.
- Ehitusprojektiga tuleb võimalusel kavandada valvesüsteemide (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga) paigaldamine ja rakendamine, mis tagab planeeringuala kõrge turvalisuse.

Soovitused ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonetele paigaldada vastupidavad ukSED ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
- Sissepääsude juures kasutada võimalusel video- või mehitatud valvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Pidev mehitatud valve sissepääsude juures on eelistatum kui videovalve.
- Hoonete ümber kavandada võimalusel vastupidavatest materjalidest prügikaste jne – nii väheneb vandalismiaktide ja süütamise risk. Samas peaksid need materjalid olema atraktiivsed – eesmärgiks on atraktiivsus ja ennetusstrateegia.

4.9 LISAD

4.9.1 Väljavõte Rae Valla üldplaneeringust

4.9.2 Rae valla Veesaare ja Lepassaare kinnistute lähiala müratase (Osühing JÕGIOJA Ehitusfüüsika KB, 16.04.2007)

5 TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse tööprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse (servituudi) vajadusega alad on tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses detailplaneeringu joonistel tähistatud ja detailplaneeringu põhijoonisel kruntide ehitusõiguse ja piirangute tabelis kirjeldatud.

Tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse (servituudi) seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist.

5.1.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse koostamise aluseks on piirkonna vee-ettevõtja Aktsiaseltsi ELVESO poolt 23.09.2011 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 245.

Sademevee lahenduse koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse poolt välja antud tehnilised tingimused nr 447, 08.06.2010.

5.1.2 Veevarustus

Planeeritud ala majandus-joogivee ja tulekustutusvee vajaduse tagamiseks ringistatakse olemasolev ühisveetorustik planeeritud veetorustikuga. Planeeritud veetorustik on ringistatud alates Raudkivi teel olevast ühisveevärgi torustikust DN300mm (ÜPV-1piirkond) kuni Mõigu tee ja Aruheina tee ristmikul toruni DN150mm (ÜPV-2 piirkond).

Arvestades võimalike perspektiivsete ühendustega ja/või suurema tuletõrjevee vajadusega on torustik planeeritud läbimõõduga DN150mm.

Planeeritud uus veetorustik paigaldatakse PN10 Ø160 mm plasttorudest (KWH-Pipe, Uponor, Pipelife jt) ~1,8 m sügavusele planeeritud maapinnast toru peale tihendatud kuivale alusele.

Igale kinnistule nähakse ette veeühendus ringistatud torustikust ja liitumispunkt, mis paigaldatakse 0,5–1,0 m krundi piirist väljapoole. Liitumispunktiks on sulgarmatuur (maakraan või maasiiber) DN25 kuni DN150 mm, mis varustatakse pikendatud spindli ja kahega.

Aktsiaseltsi ELVESO poolt on garanteeritud ringistatud veevõrgus majandusjoogivee tarbeks vooluhulk $Q_{kd}=31,0 \text{ m}^3/\text{ööp}$ ning välise tulekustutusvee vooluhulk 10 l/s.

Tulekustutusvesi tagada iga kinnistu planeerimisel vastavalt Eesti standardile EVS 812 osa 6-le.

Juhul, kui kinnistu tuletõrjevee vajadus on suurem kui tingimused lubavad, paigaldada kinnistusesiselt tuletõrjeveemahutid või kooskõlastada AS Elvesoga vajalik lisavooluhulk ringistatud magistraaltorust DN150mm. Täpne lahendus teostada ehitusprojektiis.

Tuletõrjehüdrantideks on maapealsed tuletõrjehüdrandi komplektid. Planeeritavale alale on planeeritud kolm tuletõrjehüdranti. Raudkivi ja Aruheina teele on juba varasemate projektidega hüdrandid ette nähtud.

Peakraanid ja siibrid paigaldatakse spindli ja kapega pinnasesse.

Veeühenduste läbimõõdud ja asukohad täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

5.1.3 Kanalisatsioon

Planeeritud ala kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Reovee eelvooluks on olemasolev kanalisatsioonitorustik Aruheina ja Raudkivi teede ristmikul, ÜPK piirkonnas.

Suurem osa planeeringuala reoveest kogutakse ja juhitakse eelvoolu ülepumpamise teel. Ridaelamutele on planeeritud liitumispunktid varemprojekteeritud (osaliselt väljaehitatud) reoveetorustikule Aruheina teel.

Planeeritud reovee ühekambriline plastikpumpla (pumpla asukoht vt Pos 2) kahe tööpumbaga. Pumpla arvutuslik vooluhulk on $Q_{kd}=28 \text{ m}^3/\text{ööp}$. Planeeritud ühe pumba arvutuslik tootlikkus 5 l/s, tõstekõrgus $H=6\text{m}$.

Planeeritud survekanalisatsioonitoru ehitada PE Ø110 mm PN10, paigaldussügavus 1,80 m maapinnast, survetorustik lõpetada survekustutuskäevuga enne eelvoolu torustikku. Isevoolsed reovee kanalisatsioonitorud ehitada PVC või PP plastikust kanalisatsioonitorudest Ø160 mm, tugevusklass SN8.

Vaatluskaevudena kasutada PE plastkaevusid Ø400 mm. Survekustutuskäevuna kasutada topeltpõhjaga plastkaevu Ø500 mm.

Kõvakattega aladel kaetakse kaevud nn „ujuvat“ tüüpi malmluugiga (koormus 40 t).

Igale kinnistule nähakse ette liitumispunkt, mis paigaldatakse 0,5–1,0 m krundi piirist väljapoole.

Ehitusprojekti käigus täpsustatakse liitumispunktide asukohad.

5.1.4 Sademevee kanalisatsioon

Planeeritud ala kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Sademevee ärajuhtimine planeeringu alalt on lahendatud vastavalt Aktsiaseltsi ELVESO poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 4-11/1671-1,23.09.2011 ning Rae vallavalitsuse korraldusele nr 447, 08.06.2010.

Sademevee ärajuhtimine on kavandatud 10,4 ha suuruselt planeeringu alalt. Ala moodustavad

- katusepind, ehitusõigus, tänava maa-ala, parklate alad (kaetud pinnad) 75%
- muru ja haljastus 25 %

Arvutuslik vooluhulk:

Arvutuste aluseks on võetud valingvihma korduvuse tõenäosus 2 a

Valgala äravoolutegurid vastavalt pinnakatetele 0.80 ja 0.15; arvutusvihma intensiivsus $i = 86.2 \text{ l/s}$

Arvestades nimetatud näitajatega on arvutuslik vooluhulk planeeringualt

KOKKU 560 l/s.

Sademeveesüsteemi eesvool.

Planeeringuala kavandatava sademeveesüsteemi eesvooluks on olemasolev Mõigu polder.

Sademeveed juhitakse eesvoolu ülepumpamise teel. Planeeritud ülepumpla ja survetorustik Mõigu poldrisse on lahendatud K-Projekt AS poolt ehitusprojektiga nr 08318-1B. Ülepumpla arvutuslik tootlikkus on 300 l/sek. Ülepumpla dimensionimisel on arvestatud Rae Vallavalitsuse nõudega Pargi tee 6 kinnistult süsteemi suunatava sademevee kogusega. Lisanduv arvutuslik vooluhulk Rae valla tingimuste järgi Pargi tn 6 kinnistult kokku on 140 l/s.

Märkus: Pargi tee 6 kinnistu liitumiseks on planeeritud moodustada akumul eeriva mahuga keskendi vahetult enne piirkonna sademevee pumplat Lepasaare ja Veesaare detailplaneeringu alal, arvestades täismahus Pargi tee 6 kinnistu arvutusliku sademevee vooluhulga akumul eerimist. Akumul eerimisele kuuluv maht: pumpla MAX tootlikkus $110 \text{ l/s} \times 20 \text{ min jooksul} = 132 \text{ m}^3$

Ülepumplaga liitujad:

- | | | |
|--------------------------|--------------------|---------|
| 1. Tartu mnt | piiratud vooluhulk | 150 l/s |
| 2. Veesaare kinnistu ala | piiratud vooluhulk | 120 l/s |

Lisa liituja ülepumplaga:

- | | | |
|-------------------------|--------------------|--------|
| 3. Pargi tee 6 kinnistu | piiratud vooluhulk | 30 l/s |
|-------------------------|--------------------|--------|

Kavandatud sademeveesüsteem planeeringualt jaguneb tinglikult kolmeks:

1. Sademeveed kogutakse kokku ja juhitakse varemprojekteeritud ülepumpplasse piiratud (kontrollitud) vooluhulkadega. Selleks kasutada kinnistutel keskendusmahuteid või suuremõõtmelisi torustikke vooluhulkade kogumiseks ja ühtlustamiseks. Ülepumpplasse suunduvat vooluhulka saab piirata väiksema toruläbimõõduga või spetsiaalse sulgarmatuuriga.
2. Sademeveed kogutakse kokku ja juhitakse planeeritud sademevee kraavi/tiiki (vt Pos 11), kust vesi juhitakse vajadusel ülevoolutoruga varemprojekteeritud ülepumpplasse. Ülepumpplasse suunduvat vooluhulka saab piirata väiksema toruläbimõõduga või spetsiaalse sulgarmatuuriga.
3. Sademeveed piiratud alalt Aruheina teel juhitakse varemprojekteeritud sademevee torustikku.

Planeeringuala sademevee arvutuslikud vooluhulgad jagunevad järgmiselt:

Jrk	Tinglik eelvool	Ala suurus ha /keskendite maht kokku m ³	Arvutuslik vooluhulk/ ülepumpplasse juhitud l/sek
1	Ülepumpla	5 ha/ 120 m ³	344 l/sek / 95 l/sek

2	Sademevee kogumise tiik ja kraavid	4 ha/ 360 m ³	220 l/sek / 25 l/sek
3	Varemprojekteeritud torustik	1,6 ha/ 75 m ³	65 l/sek / 12 l/sek

EELVOOL 1: Sademevee ülepumpla

Kinnistutelt sademeveed kogutakse kokku ja juhitakse kogumis / akumuleerimise mahutitesse, kust piiratud koguses veed suunatakse varemprojekteeritud ülepumplasse. Vooluhulkade kontrollimiseks kasutada väiksemamõdulisi torustikke või sulgarmatuure. Autoparklate sademeveed kogutakse restkaevude abil, puhastatakse õlipüüdjates ja suunatakse kogumismahutitesse. Otse ülepumplasse on suunatud drenaaživee vooluhulk.

Liitumised ülepumplaga lahendada ehitusprojekti vastavalt planeeringus toodud ülepumpla arvutuslikule vooluhulgale. Ehitusprojekti sademeveesüsteemi tehnilised lahendused peavad võimaldama sademevee kogumist ja piiratud vooluhulkade suunamist ühtsesse süsteemi. Drenaažisüsteemide lahendamisel kaaluda eraldi drenipumpla paigaldamise vajadust.

Mõigu tee äärsed olemasolevad kraavid, kuhu on suunatud Pargi tee 6 kinnistu vooluhulk on planeeritud rekonstrueerida kuni Aruheina tee ristmikuni: kraav süvendada ja puhastada. Alates Aruheina teest rajada akumuleeriva mahuga keskendi pikkusega $L=120$ m planeeringuala haljasribale. Keskendist juhitakse sademevesi kontrollitud äravool/ülevooluga ~30 l/s ülepumplasse.

Planeeritud teede sademevee kogumine lahendatakse piirdedrenaaži abil, vajadusel lisatakse täiendav teealune kuivendusdrenaaž. Täpne tehniline lahendus antakse ehitusprojekti

Igale kinnistule on ette nähtud sademevee liitumispunkt, mis paigaldatakse 0,5–1,0 m krundi piirist väljapoole.

Ehitusprojekti käigus täpsustatakse liitumispunktide asukohad.

EELVOOL 2: Sademevee kogumise tiik ja kraavid

Osa sademevetest ~220 l/s (kinnistute katuste sademevesi, vooluhulk täpsustatakse ehitusprojekteerimise staadiumis) kogutakse piirkonna kinnistute vahelisse sademevee tiiki/kraavi (vt Pos 11).

Kinnistutevaheliste kogumiskraavide ja tiigi arvutuslik vajalik MAX maht kokku:
 $300 \text{ l/s} \times 20 \text{ min} = 360 \text{ m}^3$.

Planeeritavad kraavid pikkusega $L=260$ m, kogumismaht 130 m^3
 Planeeritav tiik mõõtudega $50 \text{ m} \times 12 \text{ m} \times h=0,6 \text{ m}$ (töömaht) maht 360 m^3 .
 Vajalik akumuleeriv maht ja tiigi/kraavide tehniline lahendus täpsustada ehitusprojekteerimise staadiumis.

Kogumiskraavi /-tiigi süsteemi ülevool-äravoolud on väikeseläbimõõduga torustikud $2 \times \text{DN}250\text{mm}$, mis on juhitud ülepumplasse. Ülevoolude arv, asukoht, läbimõõt ja tehniline lahendus täpsustatakse ehitusprojekteerimise staadiumis.

Juhul, kui mõni kinnistu ei liitu lokaalse kinnistutevahelise kraavi/tiigi süsteemiga, tuleb kinnistul kasutada sademevee kogumiseks kinnistust sisest kogumismahutit arvutusliku sademevee (20 min vihm) vooluhulga akumulamiseks täismahus.

EELVOOL 3: Varemprojekteeritud sademeveetorustik Aruheina teel

Ridaelamute kinnistutele ja lasteaia kinnistule on planeeritud sademevee liitumispunktid eelvooluga varemprojekteeritud (osaliselt väljaehitatud) sademevee torustikule Aruheina teel.

Kinnistutele on planeeritud piiratud sajuvete ärajuhtimine. Drenaaživee ärajuhtimine on garanteeritud, katuse sademevesi on soovitatav suunata sademeveesüsteemi läbi akumulervate mahutite või kui geoloogiline olukord (olemasoleva pinnasevee tase kõrgus) võimaldab, siis moodustatavale killustikust immutusplatsile. Drenaažisüsteem lahendamisel arvestada võimaliku pinnasevee tõusuga vihmasel perioodil, süsteem on soovitatav lahendada drenipumplatega.

Asfalteeritud alalt sademevee kogumine lahendada piirdedrenaaži abil.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Ridaelamute liitumisel Kuldala sademeveekanaliseerimisega sõlmida leping trasside ja pumpla omaniku Aktsiaseltsiga ELVESO.

5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Peetri küla Veesaare ja Lepassaare (Harjumaa, Rae vald) kinnistute ning lähiala elektrivarustus lahendatakse vastavalt võrgu valdaja Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 21.07.2011 esitatud tehnilistele tingimustele nr 193636.

Elektrikoormuste tabel

Pos. nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritav liitumine
1	ÄRIHOONE	200/320	Liitumiskilp
2	ÄRIHOONE	800/1250	Trafoalajaama mp seade
3	ÄRIHOONE	75/120	Liitumiskilp
4	ÄRIHOONE	200/320	Liitumiskilp
5	ÄRIHOONE	200/320	Liitumiskilp
6	LASTEAED	90/160	Liitumiskilp
7	RIDAELAMU	50/80	Liitumiskilp
8	RIDAELAMU	50/80	Liitumiskilp
9	RIDAELAMU	50/80	Liitumiskilp
-	TÄNAVAVALGUSTUS	20/40	Liitumiskilp
-	KANALISATSIOONI PUMPLA	10/20	Liitumiskilp
-	KANALISATSIOONI PUMPLA	90/160	Liitumiskilp
-	TANKLA	20/40	Liitumiskilp
KOKKU		1855/2990	

KOKKU KOOS ERIAEGSUSEGA	1500/2400	
----------------------------	-----------	--

Kinnistute elektrivarustus on ette nähtud planeeritava 20/0.4kV trafoalajaama (trafod kuni 2x1600kVA) baasil. Trafoalajaama toide on ette nähtud Kuldala MÜ-le ehitatavast 20kV kaabelliinist.

20kV ja 0.4kV toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena, iga kinnistu piirile paigaldatakse jaotus-liitumiskilp, elektrienergia arvestus on ette nähtud kahetariifne.

Planeeritavad tänavavalgustid on ette nähtud kõrgrõhu Na-lampidega paigaldusega koonilistele terasmastidele. Valgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Hoonete liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojekti mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojekti koostamine (ka 20/0.4 kV alajaama projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti staadiumis täpsustada elektrivõimsused.
- Ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ-ga.
- Üldkasutatava maa sihtotstarbega krundile Pos 11 kavandatud kergliiklusteedele ja mänguväljakutele näha ette valgustus.
- Tänavavalgustuse ehitusprojekt täiendavalt kooskõlastada Aktsiaseltsiga KH Energia - Konsult.

5.3 SIDEVARUSTUS

Sidevarustus lahendatakse vastavalt võrgu valdaja Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi poolt 04.08.2011 esitatud tehnilistele tingimustele nr 17273092.

Detailplaneeringuga on planeeritud sidekanalisatsiooni sisestus igale planeeritud kinnistule krundi piirini (12 kinnistut) varemprojekteeritud Raudkivi tee sidekanalisatsioonist. Hargnemised varemprojekteeritud sidekanalisatsioonist on planeeritud sidekaevude või haruühendustega.

Sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest UPOTEL r/b sidekaevudega. Planeeritava sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Tööjooniste koostamiseks tellida täiendavalt konkreetsed tehnilised tingimused.

5.4 SOOJAVARUSTUS

Ärihoonete soojavarustus on lahendatud kaugkütte ühisvõrkude baasil. Gaasikatlamaja on planeeritud Pos 2 kinnistule (hoonesisene). Olemasolev gaasitoru paikneb Aruheina ja Raudkivi tee ristmiku lähistel, kuhu on planeeritud gaasi reguleerimiskapp.

Aruheina tee äärde kavandatud ridaelamutele on planeeritud gaasiühendused A-kategooria torustikult.

Olemasoleva Kuldala elurajoonile kavandatud gaasikatlamajaga liituda ei ole võimalik, kuna puudub reserv liitumiseks.

5.5 LISAD

5.5.1 aktsiaselts Eesti Gaas tehnilised tingimused Mõigu tee rekonstrueerimiseks nr 5-1/139, 10.05.2010, pikendatud 21.07.2011

5.5.2 Rae Vallavalitsuse korraldus nr 447. Peetri küla Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee T-2, Veesaare, Lepassaare ja Pargi tee 6 kinnistute kuivenduse ehituse tööprojekti koostamiseks projekteerimis- ja tehniliste tingimuste kinnitamine, 08.06.2010

5.5.3 Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regioon 21.07.2011 nr 193636

5.5.4 Elion Ettevõtted Aktsiaselts 04.08.2011 nr 17273092

5.5.5 Aktsiaselts ELVESO 23.09.2011 nr 4-11/1671-1

IV PEETRI KÜLA VEESAARE JA LEPASSAARE KINNISTUTE DETAILPLANEERING KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1.	Tallinna Transpordiamet Liiklusteenistus	31.01.2007	Juurdepääsude ja Tartu mnt ühinemiste liikluslahendusvariant kooskõlastatud. Allkiri /V. Lõugas/	Joonis GE-5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
2.	Harju Maaparandusbüroo	18.04.2007 nr 168/07	Läbivaadatud tingimustel: sademeveed lahendada vastavalt piirkonna sademevee arengukavale. Allkiri/ Tõnis Lepp/ juhataja asetäitja	Joonis GE-6 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Sademevee lahendus on toodud seletuskirja punktis 5.1.4. Lahenduse koostamisel on arvestatud Rae Vallavalitsuse poolt välja antud tehniliste tingimustega nr 447, 08.06.2010 ja aktsiaselts ELVESO tehnilistele tingimustele 23.09.2011 nr 4-11/1671-1.
3.	Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond	23.04.2007 nr 6-9/4/767	Tallinna Tervisekaitsetalituse Harjumaa osakond kooskõlastab Veesaare ja Lepassaare kinnistute ning lähiala detailplaneeringu, Peetri külas, Rae vallas tingimustega, et elamute planeerimisel ja ehitamisel rakendatakse müravastaseid meetmeid vastavalt EVS 842.2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded „Kaitse müra eest”. Vt kiri. Allkiri /Kai Raska/ osakonna juhataja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimusega arvestatud seletuskirja punktis 4.5.3 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks. Tingimus täidetakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.
4.	Põhja-Eesti Päästkeskus	29.05.2007 nr 1933	Kooskõlastatud. Allkiri /Mart Olesk/ insenertehnilise büroo juhtivinsener	Seletuskiri lk 9 Joonis GE-6 Rae Vallavalitsuse arhiiv	

K-Projekt AS

Töö nr 06190

Harjumaa, Rae vald

Peetri küla Veesaare ja Lepassaare kinnistute detailplaneering

U:\OBJEKTID DP\HEIGON\06190 Veesaare kinnistu\CD\06190 Seletuskiri.doc\10.10.2012 12:45

5.	OSAÜHING KOGER KINNISVARA	31.05.2007 01.06.2007	Käesolevaga kooskõlastame, Veesaare ja Lepassaare kinnistute ning lähiala detailplaneeringu, Peetri külas, Rae vallas tingimustega et, ridaelamute liitumisel Kuldala sadevete trassidega sõlmida leping sadevete trasside omanikuga Koger Kinnisvara OÜ-ga. Kooskõlastatud tingimusega: Ridaelamute liitumisel Kuldala sadevee trassidega, sõlmida leping sadevee trassi omanikuga. Allkiri /Veiko Veskiväli/ Koger Kinnisvara OÜ juhatuse liige	Kiri Joonis GE-6 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimusega arvestatud seletuskirja punktis 5.1.4 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks. Tingimus täidetakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.
6.	Tallinna Linnaplaneerimise Amet	13.06.2007 nr 1 /2-1/ 1481	Tallinna Linnaplaneerimise Amet kooskõlastab detailplaneeringu järgmiste märkustega: Vt tervikteksti lisatud kirjas. Allkiri /Ulvi Ingver/ Ameti juhataja administratiivalal juhataja ülesannetes	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	1. Kooskõlastatud 16.07.2007, vt kooskõlastus jrk nr 7. 2. Joonist GE-2 ja seletuskirja punkti 4.4 on täiendatud. 3. Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee äärde ei saa kavandada 2 rida kõrghaljastust, kuna sellisel juhul ei oleks tagatud maantee nähtavuskolmnurkade jaoks vajalik ala. Haljastuse lahendus on detailplaneeringus kajastatud vastavalt Tartu mnt rekonstrueerimise projektile (K-Projekt töö nr 08318-1B).
7.	Tallinna Kommunaalamet Ehituse ja järelevalve osakond	16.07.2007 nr 3-5/855	Kooskõlastatud. Kooskõlastada KH Energia-Konsult AS-ga. Allkiri /P. Hunt/	Joonis GE-6 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Kooskõlastatud 17.07.2007, vt kooskõlastus jrk nr 8.
8.	Aktsiaselts KH Energia-Konsult	17.07.2007 nr 595	Kooskõlastatud. Tööprojekt meiega täiendavalt kooskõlastada.	Joonis GE-6 Rae Vallavalitsuse	Tingimus lisatud seletuskirja punkti 5.2 ja täidetakse

	Tänavavalgustuse osakond		Allkiri /Priit Laanesoo/	arhiiv	ehitusprojekti koostamise staadiumis.
9.	aktsiaselts Eesti Gaas	21.07.2011	Planeering kooskõlastatud. Allkiri /Ahti Suimets/ arengu peaspetsialist	Joonis GE-6 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
10	Energate OÜ	03.08.2011	Kooskõlastatud. Allkiri /Enn Valma/	Joonis GE-6 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
11	Elion Ettevõtted Aktsiaselts	08.08.2011 nr 17407214	Kooskõlastus, tervikteksti vt kiri Kooskõlastuse andis Rein Uustal, juhtivinsener-grupijuht	Kiri (saadud digitaalselt) Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 5.3
12	Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ	15.08.2011 nr 9795552765 10.08.2011	Detailplaneering, tehnovõrkude koondplaan kooskõlastatud. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tööprojekti staadiumis täpsustada võimsust. Allkiri /Jelena Armas/ tehnovõrkude spetsialist Lahendusega tutvunud. Allkiri /Kaarel Jänes/ projektijuht	Joonis GE-6 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.2 ja täidetakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.
13	Maanteeameti põhja regioon	24.10.2011 nr 15-2/11-00100/197 (110630)	Maanteeameti põhja regioon kooskõlastab AS K-Projekt poolt koostatud T-2 põhimaantee kaitsevööndisse ulatuva Rae vallas Peetri küla Veesaare ja Lepassaare kinnistute ning lähiala detailplaneeringu (töö nr 06190) järgmistel tingimustel: 1. Maanteeameti põhja regioon ei võta endale kohustusi planeeritaval alal liiklusrõhu ega muu teelt lähtuva saaste tasemete viimisel kehtestatud normidele vastavaks. Liiklusrõhu mõju vähendamisel arvestada üksnes passiivsete meetodite kasutamise võimalikkusega.	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	1. Liiklusrõhu mõju vähendamiseks on lisatud nõuded seletuskirja punkti 4.5.3. 2. Tingimus on lisatud seletuskirja punkti 4.4 <i>Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.</i> 3. Tingimus on lisatud seletuskirja punkti 4.4 <i>Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.</i> 4. Kooskõlastatud 15.12.2011, vt kooskõlastus jrk nr 15.

			2. Töö tegijal kooskõlastada ehituse aegne liikluskorraldus Maanteeameti põhja regiooni liiklusohutuse osakonna juhatajaga, kui tehakse töid või tööde ajal seisavad autod ja mehhanismid riigimaanteel (hr Kaljo Kaldam, telefon 630 4831). 3. Ehitusloa töötamiseks riigimaantee teemaal annab välja Maanteeameti põhja regioon. 4. Detailplaneering kooskõlastada Maanteeametiga. Tervikteksti vt kiri. Allkiri /Peeter Paju/ direktori asetäitja		
14	Maanteeamet	15.12.2011 nr 15-4/11-00064/241	Võttes aluseks Teeseaduse §19 lg 2, §25 lg 2, §36, §37 ja Teede projekteerimise normid ja nõuded (RTL 2000, 23, 303) ning arvestades korrigeeritud versiooni 08.12.2011 kooskõlastab Maanteeameti planeeringute osakond Harju maakonnas Rae vallas Peetri külas Veesaare (65301:001:0991) ja Lepassaare (65301:001:2200) kinnistute ning lähiala detailplaneeringu (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 06190). Allkiri /Tõnis Tagger/ planeeringute osakonna juhataja kt	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	
15	Aktsiaselts ELVESO	06.01.2012 VK-KK 003	Kooskõlastatud. Allkiri /Enn Laidvee/ VK teenistuse tehniline spetsialist	Joonis GE-6 ja VK-1 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
16	Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts – dp tellija	10.02.2012	Kooskõlastatud. Allkiri /Peeter Kütt/ juhatuse liige	Joonis GE-4 ja GE-6 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
17	Maa-amet	04.10.2012 nr 6.2-	Käesolevaga teatame, et arvesse võttes asjaolu, et Maa-ametile 24.09.2012 läbivaatamiseks esitatud	Kiri Rae Vallavalitsuse	

		3/7456	Veesaare ja Lepassaare kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lahendust pole varasemaga võrreldes muudetud (lisatud on tehnovõrkude lahendus Piirinurga maaüksuse osas) ning et Maa-amet on Piirinurga ja Partsu maaüksuste valitsema volitatud asutusena 20.01.2012 kirjaga nr 6.2-3/11/7456 andnud teada, et on planeerimisettepanekuga põhimõtteliselt nõus, siis ei esita me kõnealusele detailplaneeringule täiendavaid vastuväiteid. Märgime, et nõusoleku andmisel eeldab Maa-amet, et Rae Vallavalitsus ja Maanteeamet on varasemalt tõusetunud Tallinna ringtee rajamisega seonduvates küsimustes kokkuleppele jõudnud. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Anne Toom/ peadirektori asetäitja kt	arhiiv	
--	--	--------	--	--------	--

Projektijuht

Heigo Jänes