

SUURESTA KÜLA VANATAMMI-I KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

RAE VALD

TELLIJA	Warren Equipment OÜ Ave Miller, esindaja Ave@andover.ee Tel: 51 77 977
PROJEKT :	Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood. 11213515) MTR reg. Nr. EEP000601 Tartu mnt. 74, Tallinn, 10144 Tel. 60 700 35 / Fax. 60 700 36
ARHITEKT:	Kristiina Kokk kristiina@opt.ee
ARHITEKT-TEHNIK:	Jaana Sippo jaana@opt.ee
PROJEKTIJUHT:	Arno Anton arno@opt.ee gsm 56 983 389

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1	SISSEJUHATUS	4
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
3	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID.....	4
4	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD	4
5	VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	4
6	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
7	OLEMASOLEV OLUKORD	4
7.1	Üldandmed	4
7.2	Maaomand planeeritava alal	5
7.3	Külgnevad kinnistud	5
7.4	Hooned ja rajatised.....	5
7.5	Tehnovarustus.....	5
7.6	Haljastus ja reljeef	5
7.7	Kehtivad kitsendused	5
7.8	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs.....	6
8	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
8.1	Planeeritav krundistruktuur	6
8.2	Hoonestustingimused	7
8.3	Arhitektuurinõuded	7
9	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	8
10	HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE	9
11	JÄÄTMEKÄITLUS.....	10
12	MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS.....	10
13	MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS.....	10
14	VERTIKAALPLANEERIMINE	11
15	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	11
15.1	Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadevee lahendus.	11
15.2	Elektrivarustus.....	12
15.3	Sidevarustus.....	13
15.4	Küttevarustus.....	13
16	PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	13

III LISAD

1. Väljavõte Tallinna Linnakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast (Ärimaa, Rae vald, Pajupea asustusüksus, Vanatammi I)
2. Maa-ameti väljavõte kat. nr. 65303:003:0233
3. Maanteeameti kiri nr. 11-3-2/899 18. aprillil 2006.a Vanatammi I projekteerimistingimustest.
4. Eesti Energia Osaühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 159637, väljastatud 18.03.2009.a.
5. Elion Ettevõtted Aktsiaselts telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 9423784. Koostatud 23.03.2009.a.
6. Aktsiaselts ELVESO tehnilised tingimused nr. 024/09 27.04.2009.a.

IV JOONISED

Situatsiooniskeem	AS-01	M 1:~
Kontaktvõõndi analüüs	AS-02	M 1:5000
Üldplaneeringu väljavõte	AS-02A	M 1:~
ÜVK arengukava väljavõte	AS-02B	M 1:~
Tugiplaan	AS-03	M 1:500
Põhijoonis	AS-04	M 1:500
Tehnovõrkude koondplaan	AS-05	M 1:500
Tehnovõrkude liitumispunktide joonis	AS-06	M 1:1000
Lõiked 1-1 ja 2-2	AS-07	M1:100

V KOOSKÖLASTUSED

II SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Käesoleva planeeringu on tellinud Warren Equipment OÜ, mille volitatud esindajaks on Ave Miller. Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette Vanatammi I kinnistu jagamine kolmeks kinnistuks (transpordimaa, ärimaa, tootmismaa) ning moodustatavale ärimaa krundile hoonestusõiguse seadmine kuni kahekorruselise äri-ja büroohoone ehitamiseks. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomaniku soovidega.

Planeeritava ala kohta ei kehti varem koostatud detailplaneeringut.

2 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Katastriüksuste plaanid
- Linnatänavad (EVS 843:2003)
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid

3 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 1992)
- Rae valla järelvalvestaadiumis üldplaneering
- Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava
- Vanatammi kinnistu maatüki I detailplaneering (kehtestatud 2006.a)
- Saarepuu, Saarevõsa, Saarepõllu ja Saaremaja kinnistute detailplaneering (kehtestatud 2007.a)

4 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Planeeritava maa-ala topogeodeetiline alusplaan tehnovõrkudega (Hectare OÜ, töö väljastatud novembris 2008, töö nr 08_529)

5 Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Rae valla menetletava üldplaneeringu kohaselt on ala määratud ärimaaks. Detailplaneeringuga kinnistu ärimaa sihtotstarvet ei muudeta. Seega on detailplaneeringu lahendus on vastavuses üldplaneeringu lahendusega.

6 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine äri- ja büroohoone rajamiseks ning krundi varustamine tehnovõrkudega. Detailplaneeringu lahendusega määratakse hoonestuse arhitektuursed parameetrid (korruselisus, katusekalded, maksimaalne kõrgus, põhimõtteline välisviimistlus jne).

7 Olemasolev olukord

7.1 Üldandmed

Maakasutus - planeeritavaks alaks on kinnistu:

Vanatammi-I

- katastriüksuse tunnus: 65303:003:0233;
- maakasutuse sihtotstarve: ärimaa;
- kinnistu Nr: 57102/571;
- kinnistu pindala 2944 m²,
millest 1655 m² looduslikku rohumaad (Maa-ameti andmetel).

7.2 Maaomand planeeritava alal

Planeeritava ala moodustab kinnistu:

Aadress	Pindala m ²	Kinnistu nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Vanatammi-I	2944 m ²	57102/571	65303:003:0233	ärimaa	Warren Equipment OÜ

7.3 Külgnevad kinnistud

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Vanatammi tee L-1	1037 m ²	65303:003:0234	Ärimaa
Riigimaantee T-11201	15.02 ha	65301:007:0154	Transpordimaa
Vaida-Pajupea L 1	896 m ²	65303:003:0523	Transpordimaa
Vanatammi	8.31 ha	65303:003:0524	Maatulundusmaa

7.4 Hooned ja rajatised

Planeeritaval kinnistul hoonestus puudub. Varasemalt paiknes kinnistul tanklajaam, mis käesolevaks hetkeks on likvideeritud, tankla varasem asukoht kaetud killustikkattega. Lähim hoonestus paikneb maatulundusliku sihtotstarbega naaberkinnistul Vanatammi.

7.5 Tehnovarustus

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratavat kinnistut Vanatammi-I läbib Tallinn-Tartu mnt poolses servas kaks kaablite TSB 7x4 trassi. Samuti asub kinnistu piiril, Tallinn-Tartu mnt ääres, Elioni fiiberoptilise kaabli ja VMOHBU 100x2 kaabli trass. Omasolevate sidekaablite kaitsevöönd 1+1m kaabli teljest on kantud detailplaneeringu joonistele.

7.6 Haljastus ja reljeef

Kõrghaljastust on krundil vähe. Enamik puudest paikneb kinnistu Vanatammi-I põhjapoolsel küljel. Üle poole kinnistu pindalast moodustab killustikplats, millel haljastus täielikult puudub. Keskmiselt 30% kinnistust on kaetud võsaga. Ala on tasase reljeefiga kerge loodepoolse kaldega. Alal paikneb Jüri-Vaida maanteega paralleelne ~1,5 m sügav kraav.

7.7 Kehtivad kitsendused

Planeeringuala piirangud:

- Vastavalt Teeseaduse §13 lg (2) on riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge 50m;
- Riigimaantee T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa kaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest (vastavalt Teeseaduse §13 lg (2));
- Planeeringuala jääb kogu ulatuses E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa rahvusvahelise põhimaantee sanitaarkaitsevööndisse. Riigimaantee T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa sanitaarkaitsevöönd on 300m sõidutee servast;
- Planeeringuala jääb kogu ulatuses kõrvalmaantee Jüri-Vaida mnt ja Vaida-Pajupea mnt sanitaarkaitsevööndisse, milleks on 60m sõidutee servast (Rae valla üldplaneering);
- Detailplaneeringuga haarataval alal paiknevale kraavile rakendub Veeseaduse (vastu võetud 11.mail 1994.a Riigikogu poolt) kohaselt veekaitsevöönd, milleks on

maaparandussüsteemide eesvooludel valgalaga alla 10 km² 1 m laiune ala ümber veekogu (kraavi).

Arheoloogilisi ja ajalooliseid mälestisi planeeritaval alal ei asu.

7.8 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala asub Rae vallas Suuresta külas. Planeeritav maaüksus piirneb edela küljelt Vanatammi kinnistuga ning edelast Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega.

Alast edela ja kagu poole jäävate kinnistute sihtotstarveteks on ärimaa ja transpordimaa. Alast põhja suunas paikneb maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus, kus asub olemasolev talukompleks. Planeeritaval kinnistul Vanatammi-I asub olemasolev killustikkattega ligipääsutee, mis tagab juurdepääsu Vanatammi kinnistul paiknevale talukompleksile.

Planeeritavast alast kirdesuunas paikneb Vanatammi elurajoon.

Planeeritava maa-ala kontaktvööndisse jääb kehtestatud Vaida tehnoargi detailplaneering, millega jagati 33ha suurune maa-ala 30 krundiks. Vaida tehnoargi ala piirneb läänest Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaanteega ja põhjast Vaida-Pajupea maanteega. Tehnoargi lähedal on piirkonna üks tähtsamaid liiklussõlmi – Vaida-Aruvalla liiklussõlm (kavandatud lõpptähtaeg 31.08.2008). Detailplaneeringu käigus moodustatud kruntide suurus on vahemikus 1671 – 18 011 m², hoonete maksimaalseks korruselisuseks on 3 korrust. Tehnoargi kavandatud ettevõtted on iseloomult logistikaga, pakendamise ja laondusega tegelevad asutused, esindatud on ka keskkonda mitte kahjustav tootmine.

Eelpoolnimetatud analüüsi arvestades võib väita, et käesoleva detailplaneeringuga kavandatav äri- ja büroohoone on loogiliseks jätkuks eelnevalt kavandatud tehnoargile. Kavandatud hoone kõrgus ei ületa kehtestatud naaberplaneeringuga määratud maksimaalset hoone korruselisust.

8 Planeeringuga kavandatav

8.1 Planeeritav krundistruktuur

Vanatammi-I kinnistu jagatakse kolmeks kinnistuks, millega jätkatakse lähiümbruses väljakujunenud transpordimaa krundistruktuuri Vaida-Pajupea mnt ääres ning teisalt määratakse ehitusõigus büroo- ja ärihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks praegusel hetkel kasutuseta olevale endisele kütusetankla kinnistule. Vastavalt Osaühing Jaotusvõrk tehnilistele tingimustele on kinnistule Vanatammi-I ette nähtud komplektalajaam, millele moodustatakse eraldi tootmismaa sihtotstarbeline krunt pindalaga 35 m².

Planeeringuala maakasutuse sihtotstarvet pos. 1 osas ei muudeta. Jüri-Vaida mnt ääres moodustatakse 141m² suurune transpordimaa sihtotstarbega krunt, mis peale detailplaneeringu kehtestamist antakse üle riigile, st et uueks haldajaks on Maanteeamet. Nii tekib Jüri-Vaida mnt äärde ühtlase laiusega teemaa-ala.

Olemasolevad ja planeeritud krundipiirid on esitatud planeeringu põhijoonisel.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Jüri-Vaida maanteelt. On arvestatud asjaoluga, et juurdepääsu põhimaanteelt Tallinn-Tartu ei ole võimalik tagada ning arendustegevusest tingitud kaasnähud ei tohi takistada liiklust põhimaanteel. Sõidukite ja jalakäijate juhuslik või sihilik sattumine planeeritavalt alalt põhimaanteele peab olema takistatud vastavate meetmetega (hoiatavad liiklusmärgid, piirdetara). Käesolev detailplaneering näeb ette uue juurdepääsutee rajamist kinnistule Vanatammi, sest käesoleval hetkel toimub ligipääs naaberkinnistule Vanatammi-I kinnistu kaudu. Selleks nähakse planeeringus ette ca 6,0m laiune

asfaldipurukattega tee paralleelselt olemasoleva kinnistu piiriga ning asfalteeritud mahasõiduga Jüri-Vaida maanteelt.

Planeeringuala põhjaossa antakse ehitusõigus kuni 9m kõrguse 2-korruselise (maapealne korruselisis) ning ehitusaluse pinnaga kuni 790m² äri- ja büroohoone rajamiseks. Ehitusalune pind on 28,5% planeeritava kinnistu üldpindalast. Normatiivse parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud kavandatava hoone maksimaalne brutopind 1200 m², millest tinglikult 30% moodustavad bürooruumid ning 70% laopinnad. Büroo- ja laoruumide suhe hoone brutopinna suhtes täpsustub hoone projektiga.

8.2 Hoonestustingimused

Krunt positsioon 1:

Krundile pos. 1 koostatava äri- ja büroohoone eskiisprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Rae valla arhitektiga.

Plan. krundi pindala – 2768 m²

Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala - 790 m²

Korruselisis – 2

Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – 9 m

Hoonete arv krundil – 1

Hoone sihtotstarve – 100% ärimaa

Parkimiskohti – 13 kohta

Täisehituse protsent – 28,5%

Krunt positsioon 2:

Plan. krundi pindala – 141 m²

Hoonestust kinnistule ei kavandata

Krunt positsioon 3:

Plan. krundi pindala – 35 m²

Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala - 15 m²

Korruselisis – 1

Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – 4 m

Hoonete arv krundil – 1

Hoone sihtotstarve – 100% tootmismaa

Parkimiskohti – 0 kohta

8.3 Arhitektuurinõuded

- Ehitusalune pindala võib moodustada kuni 30% moodustatava krundi pinnast. Ehitusalune pind planeeritavast ärimaa sihtotstarbelisest kinnistust pos. 1 on 28,5% planeeritava kinnistu üldpindalast.
- Äri- ja büroohoone lubatud suurim kõrgus on 9 m, suurim lubatud täiskorruste arv 2.
- Moderne, esinduslik ja vormilt lihtne arhitektuur. Teede poole ette näha suuremad klaasipinnad. Materjalidest võib kasutada betooni, puitu, vineeri, krohvi ja keraamilist plaati. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaadid peavad olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonilt. Plekki tohib kasutada pigem aktsendi andmiseks kuni 20% ulatuses fassaadist. Hoonete välimus peab olema kaasaegne, moodne, visuaalselt nauditav ja liigendatud.
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale. Värvilahenduses eelistada pastelseid ja looduslähedasi värvitoone.

- Katusekalle 0...30 kraadi. Katusekatte materjal plekk või rullmaterjal. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun).
- Krundi pos. 1 piiridele rajada 1,5 m kõrgune piirdeaed, milleks kasutada metallpostidel võrkpiiret. Kinnistute pos. 2-3 ümbritsemine piirdeaiaega pole lubatud.
- Normmürataseme saavutamiseks hoone siseselt võtta tarvitusele ehituslikud meetmed - äri- ja büroohoone projekteerimisel ja ehitamisel rakendada kõiki meetmeid, mis tagaksid hoones minimaalse võimaliku müra ja vibratsioonitaseme ning mis ei tohi ületada tervisekaitse normidega lubatud taset. Maantee(-de) lähedusest tuleneva müra leevendamiseks lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Kavandatud äri- ja büroohoone projekteerimisel kasutada vibratsioonikindlaid vundamendilahendusi ning heliisolatsiooninäitajate poolest suure helikindlusega ehitusmaterjale hoonete välispiirete ja katusekonstruktsioonide osas. Kasutada 3-kordse klaasiga pakettaknaid. Ehitustööde käigus tuleb suurt tähelepanu pöörata konstruktsioonide isolatsioonile.
- Ärimaa krundi iga 200m² kohta ette näha vähemalt üks puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10m. Krundist pos. 1 vähemalt 15% peab olema haljasala. Planeeritavate haljasalade summaarne pindala moodustab 17,5% kavandatava krundi pos. 1 kogupindalast.

9 Liikluskorralduse põhimõtted

Autoga juurdesõit ja inimeste juurdepääs planeeritavale alale ja kõrvalkinnistule Vanatammi toimub Vaida-Pajupea maanteelt. Vaida-Pajupea maantee asfaltkattega teeosa laius on 6-6,5m. Planeeritava ala vahetusse lähedusse on kavandatud kergliiklusteede võrgustik, mistõttu on ligipääs garanteeritud ka jalakäijale ja jalgratturile. Kergliiklustee lahenduse aluseks on Tallinn-Tartu-Luhamaa kõrgema kategooria riigimaantee T2 tööprojekt (OÜ Toner Projekt poolt koostatud Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Vaida-Aruvalla lõigu km 20,00-26,85 teeprojekt, kinnitatud 02.03.2006.a Maanteeameti peadirektori käskkirjaga). Võrreldes OÜ Toner Projekt poolt koostatud teeprojektiga on käesoleva detailplaneeringu lahendusega muudetud planeeringuala läbivate kergliiklusteede asukohta, teede laiused on samad, mis teeprojektis määratud. Käesoleval hetkel pole teeprojektiga kavandatud kergliiklusteid Vanatammi-I kinnistu lähiümbruse mahus väljaehitatud. Vaida-Pajupea mnt samasuunaliselt kulgeva kergliiklustee asukoht muutus seetõttu, et käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse eraldiseisev transpordimaa kinnistu planeeritava kergliiklustee tarbeks (pos. 2). Jüri-Vaida mnt äärde kavandatud kergliiklustee nihutati Vanatammi-I kinnistu poole selliselt, et kergliiklustee äärmine serv langeb kokku Vanatammi-I kinnistu piiriga. Eelnevalt teeprojektiga kavandatud kergliiklustee kirdesuunaline nihutamine on vajalik selleks, et säilitada maksimaalsel kujul olemasolevat planeeringuala läbivat kraavi, mille olemasoluga polnud eelnevalt koostatud teeprojekt arvestanud. Kavandatavat ja olemasolevat teedevõrgustikku lähialade lõikes vt. jooniselt kontaktvööndi analüüs (AS-02). Planeeritavat ala läbivad kergliiklusteed on kantud põhijoonisele (AS-03).

Käesolev detailplaneering näeb ette uue juurdepääsutee rajamist kinnistule Vanatammi, sest käesoleval hetkel toimub ligipääs naaberkinnistule Vanatammi-I kinnistu kaudu. Selleks nähakse planeeringus ette ca 6,0m laiune asfaldipurukattega tee paralleelselt olemasoleva kinnistu piiriga ning asfalteeritud mahasõiduga Vaida-Pajupea maanteelt. Mahasõit maanteelt jääb ristmikust vähemalt 35m kaugusele, mis tagab ristmikul piisava nähtavuse ja ohutuse. Nähtavuskolmnurgad on kantud planeeringu põhijoonisele.

Planeeritava uue juurdepääsutee kaudu toimub juurdesõit ka planeeritavale ärimaa krundile. Juurdepääsutee kohale, mis on ca 6m lai ja 60m pikk, on planeeringuga ette nähtud servituudi vajadusega ala.

Planeeritava ala parkimine on lahendatud oma kinnistu piires. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" äärelinna normidele. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

pos. nr.	Hooneosa sihtotstarve, hooneosa brutopind m ²	norm. arvutus	Normat. parkimiskohtade arv krundil	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	a. Asutus (väikese külastajate arvuga) - 360 m ²	$\frac{360 \text{ m}^2}{80}$	4,5	7
	b. ladu – 840 m ²	$\frac{840 \text{ m}^2}{150}$	5,6	6

Kokku:

10

13

Ärimaa krundile on planeeritud 13 sõiduauto parkimiskohta. Seega on normatiivne parkimine täidetud.

10 Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse

Olemasolev kõrghaljastus on maksimaalselt säilitatud .

Planeeritavast kinnistust pos. 1 peab olema vähemalt 15% haljasala (murupind). Olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse vähesuse tõttu on nõue istutada täiendavat kõrghaljastust. Krundi põhjaküljele on planeeritud kaitsehaljastus, mis eraldab visuaalselt elumaja kinnistul Vanatammi-I planeeritavast äri- ja büroohoonest. Vanatammi-I kinnistu põhjaossa on kavandatud haljastuslik 8m laiune puhverala rohekoridorina (kohustusliku kõrghaljastuse ala) eraldamaks planeeritavat hoonestust olemasolevast taluhoonest naaberkinnistul Vanatammi. Haljasribale on ette nähtud vähemalt kolm rida vaheldumisi okaspuid, sobivad puuliigid on näiteks kuusk, nulg jne. Kusjuures täiskasvanud puude minimaalne kõrgus on 10m ning ärimaa krundile on kohustuslik istutada vähemalt 14 okaspuud. Planeeritava transpordimaa (L) kinnistu (pos. 2) tänavahaljastuseks on ette nähtud murupind (kinnistu pos. 1 poolsele küljele). Tootmismaa sihtotstarbelisele kinnistule (pos. 3) on ette nähtud murupind, mis ümbritseks planeeritavat alajaama hoonet. Planeeritavate haljasalade summaarne pindala moodustab 17,5% kavandatava krundi pos. 1 kogupindalast, seega normatiivne haljastuslik protsent on täidetud.

Et detailplaneeringuga kavandatavaid parkimiskohti on arvuliselt vähe (13 pk sõiduautole), siis käesoleva planeeringuga ei nähta ette parkimisplatside liigendamist kõrghaljastusega, vaid kavandatakse madalhaljastus planeeritava hoone ja sõiduautode parkimisplatsi vahele. Oluline on, et puude täiskasvanukõrgus ei varjaks ega vähendaks planeeritava ärihoone atraktiivsust ja nähtavust liikluspindade vaatesektoris.

Krundi haljasalade paiknemine on kohustuslik vastavalt põhijoonisel näidatud asukohale. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

11 Jäätmekäitlus

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

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõtte leping. Prügikonteinerid paigutatakse ärimaa kinnistule sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsesse ladustamiskohtadesse. Prügiäravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

12 Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesoleva planeeringuga on ette nähtud:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada
- üldine heakorrastus, mis soodustab turvalisust
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

13 Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Tuleohutuse tagamise aluseks on Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tuletõrjeveresi saadakse Rae valla ühisveevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavaga planeeritud hüdrantidest.

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-2.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Planeeringulahendusega kavandatakse vaid üks hoone, mis asub naaberhoonetest enam kui 8m kaugusel. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega – ligipääsuks kavandatava hoone kirdeküljele kasutada vajadusel kinnistule Vanatammi kavandatavat uut killustikkattega teed. Ülejäänud külgedest on hoone ligipääsetav omalt kinnistult.

14 Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 43,62m kuni 42,38m vahele. Jüri-Vaida mnt äärse kraavi põhi on keskmise absoluutkõrgusega 41,5m.

Projekteeritava hoone paiknemiskõrguse valikul lähtutakse olemasoleva maapinna kõrgusmärkidest ja pinnasetööde minimaalsest mahust. Hoone $\pm 0.00 = \text{abs. } 44.00 \text{ m}$. Hoone ± 0.00 on arvestatud esimese korruse põranda pinnast.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele, sadeveed tuleb eelnevalt õli- ja liivapüüduritega puhastada. Olemasolevat maapinda ei ole lubatud tõsta enam kui 0,5m. Hoone kõrgust tuleb arvestada krundi keskmisest kõrgusest arvestatuna. Täpsemalt lahendada vertikaalplaneerimine hoonete ja haljastuse projekti mahus.

Tee ja parkimisplatsi vertikaallahendus tehakse konkreetse tänava tööprojekti käigus. Teede projekteerimisel võtta aluseks Vaida-Pajupea maantee kõrgus, projekt eskiisi staadiumis kooskõlastada Rae Vallavalitsusega.

Vastavalt OÜ Toner Projekt poolt koostatud Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Vaida-Aruvalla lõigu km 20,00-26,85 teeprojektile on kavandatud planeeritava ala ja Jüri-Vaida mnt vahelisele alale 3m laiune kergliiklustee, mis jääb osaliselt olemasoleva kraavi ulatusse. Põhijoonisel on näidatud Jüri-Vaida mnt poolse kraavi uus kuju ning mis mahus on kraav likvideeritav. Kraavi likvideerimine täies mahus pole võimalik. Jüri-Vaida mnt paralleelse osaliselt muudetud kujuga kraavi tehniline lahendus antakse teeprojekti koostamise käigus. Muudetud kujuga olemasolevale kraavile rakendatakse Veeseaduse (vastu võetud 11.mai 1994.a Riigikogu poolt) kohaselt veekaitsevöönd, milleks on maaparandussüsteemide eesvooludel valgalaga alla 10 km² 1m laiune ala ümber veekogu. Planeeritav kergliiklustee ei jää kraavi kaitsevööndisse.

15 Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi, kehtestatud naaberplaneeringute tehnovarustuse lahendusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS- 05 ning tehnovõrkude liitumispunktide joonis AS-06.

15.1 Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadevee lahendus.

Ühisvee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on Aktsiaselts ELVESO poolt 27.04.2009.a väljastatud tehnilised tingimused nr 024/09.

Detailplaneeringu koostamisel ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni osas on aluseks võetud Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava (OÜ Projektkeskus, töö nr. 480) ja Osaühingu Stuudio Beeta töö nr. 09B-2006 "Saarepuu, Saarevõsa, Saarepõllu ja Saaremaja

kinnistute detailplaneering". Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus. Vee- ja kanalisatsioonivõrgud on planeeritud tänava maa-alale, millega tagatakse võrkude ekspluateerimiseks juurdepääs ning sellest lähtuvalt pole vajadust servituutide määramiseks.

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava kohaselt saadakse tuletõrjevesi planeeritavatest hüdrantidest. Hüdrantide vaheline maksimaalne kaugus mööda teed mõõdetuna võib olla 150m.

Planeeringuala veevarustuse ühenduspunkt ühiskanalisatsiooniga jääb Vaida-Pajupea mnt äärde sissesõidutee poolsesse ossa. Peale Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava järgse ühisveevärgi väljaarendamist on Vanatammi-I kinnistu veetarbeks arvestatud 1,0 m³/d. Moodustatavatele kruntidele on ette nähtud sulgarmatuur, mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks ühisveevärgiga. Igale tarbijale paigaldatakse eraldi maakraan ja veemöödusõlm. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,5 bar.

Reoveed kanaliseeritakse Rae valla asulate ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni arengukava 2008-2020 järgsesse ühiskanalisatsioonitorustikku (koostanud OÜ Projektkeskus). Planeeringuala kanalisatsioonivõrgu ühenduspunkt ühiskanalisatsiooniga jääb Vaida-Pajupea mnt äärde. Vanatammi-I kinnistu reovee hulgaks on arvestatud 1,0 m³/d. Moodustatavatele kruntidele kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1m projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Trassid on planeeritud tee kinnistule paralleelselt sõiduteega.

Kruntide liigne sade- ja drenaaživesi immutatakse murupinnasesse ja/või juhitakse olemasolevasse kraavi. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele, sadeveed tuleb eelnevalt õli-ja liivapüüduritega puhastada. Kraavidesse juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse määrusele „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord” (31. juuli 2001. a nr 269 (RT I 2001, 69, 424)). Vajadusel peab kinnistutele rajama sademevee kohtpuhastid vastavalt Eesti Projekteerimismnormi EPN 18.4 „Kinnistu kanalisatsioon” punkt 7 nõuetele.

Nõuded ehitusprojektile:

1. Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja välja ehitada vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990.

15.2 Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Kinnistu Vanatammi-I elektrivarustuse lahenduse aluseks on Osaühingu Jaotusvõrk Tallinna-Harju piirkonna poolt 18.03.2009a. väljastatud tehnilised tingimused nr 159637.

Vanatammi-I kinnistu elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud kinnistule 10/0,4kV komplektalajaam, millele on eraldatud 35 m² krunt Vaida-Pajupea mnt poolsesse ossa. Juurdepääs planeeritavale alajaamale on tagatud Vaida-Pajupea mnt poolt planeeritavalt kergliiklusteelt, mille planeeritud kogulaius on 2,5m. Seega on alajaam planeeritud kohta, kus on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide on ette nähtud Vaida Tehnopargi „Saarevõsa” alajaamast 24 kV isolatsiooniga maakaabelliniiga läbijooksvana. Liitumine on ette nähtud alajaama juurde paigaldatavast liitumiskilbist.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määruse nr 211 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus” §6-le ulatub alajaama kaitsevöönd 2 meetri kaugusele alajaama seinast. Planeeritava alajaama kaitsevööndi ulatus on graafiliselt kantud detailplaneeringu joonistele.

Osaühingu Jaotusvõrk elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks kinnistu omanikul/ õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping soovitatavalt koheselt peale detailplaneeringu kehtestamist ja liitumist.

15.3 Sidevarustus

Sidevarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne sidevajadus ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus. Kruuntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Elion Ettevõtte Aktsiaselts poolt 23.03.2009.a. väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 9423784.

Kinnistut Vanatammi-I läbib Tallinn-Tartu mnt poolses servas kaks kaablite TZB 7x4 trassi. Samuti asub kinnistu piiril, Tallinn-Tartu mnt ääres, Elioni fiiberoptilise kaabli ja VMOHBU 100x2 kaabli trass. Olemasolevate sideliinirajatiste kaitsevööndid on kantud detailplaneeringu joonistele.

Vanatammi-I kinnistule planeeritava äri-ja büroohoone krundini pos. 1 on planeeritud maakaablitrass alates kaablijaotuskapist VAI 141, mis asub kinnistul Saarevõsa tee 11 (65303:003:0614). Krundi pos. 1 piirile sõidutee äärde on planeeritud sidejaotuskapp.

Alternatiivse variandina on võimalik kasutada sidevarustuse saamiseks AS Eesti Energia poolt pakutavat sideteenust Kõu.

Nõuded ehitusprojektile:

1. Tööprojekti koostamisel võtta tehnilised tingimused planeeritavale äri- ja büroohoonele sidekaabli projekteerimiseks.
2. Olemasolevate sidekaablite mahamärkimine looduses tellida Eltel Networks Aktsiaseltsilt.

15.4 Küttevarustus

Küttevarustus on planeeritud lahendada lokaalselt, sh küttesüsteemi lahendused antakse ehitusprojekti staadiumis.

16 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritud maa-ala suurus vastavalt algatuse korraldusele	4,7 ha
Kruuntide arv planeeritaval alal	3

Krunditud maa bilanss	2944 m ²	100 %
Ärimaa	2768m ²	94%
Transpordimaa	141 m ²	5 %
Tootmismaa	35 m ²	1%

Kristiina Kokk

Arhitekt
Optimal Projekt OÜ

JOONISTE NIMEKIRI

- Situatsiooniskeem	AS-01	M 1:~
- Kontaktvööndi analüüs	AS-02	M 1:5000
- Üldplaneeringu väljavõte	AS-02A	M 1:~
- ÜVK arengukava väljavõte	AS-02B	M 1:~
- Tugiplaan	AS-03	M 1:500
- Põhijoonis	AS-04	M 1:500
- Tehnovõrkude koondplaan	AS-05	M 1:500
- Tehnovõrkude liitumispunktide joonis	AS-06	M 1:1000
- Lõiked 1-1 ja 2-2	AS-07	M1:100

