

Töö nr. KAH1204

Harjumaa, Rae vald, Peetri alevik **PEETRI ALEVIKU VÄGEVA VIADUKTI KINNISTUTE PIIRKONNA JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

TELLIJA:	Rae vald (registrikood 75026106)
HUVITATUD ISIK:	Ruben Gornischeff RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ Tartu mnt. 2, Tallinn, 10145 registrikood 11994943 info@satnameurope.ee Tel. 6644060
PROJEKTEERIJA :	TARK Projekt OÜ (äriregistrikood 11991712) MTR reg. nr. EEP002235 Kivimurru tn. 34, Tallinn, 11411 Tel.: 6015010 info@tarkprojekt.ee
PLANEERIJA / PROJEKTIJUHT:	Fred Talu fred@tarkprojekt.ee Tel.: 5040425

Tallinn, jaanuar 2014

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Rae Vallavalitsuse 17.10.2006 korraldus nr 14167 (detailplaneeringu algatamine ja lähtetingimuste kinnitamine)
2. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Rae Sõnumid, aprill 2007)
3. Rae Vallavalitsuse 31.01.2013 kiri nr 6-1/741 piirinaabritele (detailplaneeringu eskiisi avalikustamine ning avaliku arutelu korraldamine)
4. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Rae Sõnumid, veebruar 2013)
5. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Harju Elu, 08.02.2013)
6. Maanteeameti 05.02.2013 kiri nr 15-4/13-00237/009 (seisukoht detailplaneeringu eskiisile)
7. Rae Vallavalitsuse korraldus 19.02.2013 nr 203 (detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine)
8. Detailplaneeringu eskiisi 21.02.2013 avaliku arutelu protokoll nr 2
9. Rae Vallavalitsuse 05.06.2013 kiri nr 6-1/3871 Maa-ametile (detailplaneeringu kooskõlastustaotlus)
10. Rae Vallavalitsuse 05.06.2013 kiri nr 6-1/3872 Maanteeametile (detailplaneeringu kooskõlastustaotlus)

II SELETUSKIRI

1.	ÜLDANDMED	4
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	4
3.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	4
4.	VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	4
5.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	5
6.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
6.1.	ASEND	6
6.2.	MAAKASUTUS	8
6.3.	HOONED JA RAJATISED	9
6.4.	TEHNOVARUSTUS	9
6.5.	HALJASTUS	9
6.6.	RELJEEF	9
6.7.	LIKLUSKORRALDUS	9
6.8.	KEHTIVAD KITSENDUSED JA PIIRANGUD	9
7.	PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	10
8.	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	11
8.1.	PLANEERINGULAHENDUS	11
8.2.	INSOLATSIOONITINGIMUSED	12
8.3.	KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS	12
8.4.	SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	13
8.5.	ARHITEKTUURINÕUDED	14
8.6.	TÄNAVAVÕRK JA LIKLUSKORRALDUS	14
8.7.	HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE	15
8.8.	JÄÄTMETE KÄITLEMINE	16
8.9.	SOOJAVARUSTUSE PÕHIMÕTTED	17
8.10.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	17
8.11.	MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS	17

8.12.	MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS.....	17
8.13.	PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	18
8.14.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	18
9.	TEHNOVÕRGUD	19
9.1.	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	19
9.1.1.	VEEVARUSTUS	19
9.1.2.	KANALISATSIOON	20
9.2.	SADEMEVEE KANALISATSIOON	21
9.3.	ELEKTRIVARUSTUS.....	22
9.4.	SIDEVARUSTUS.....	22
9.5.	SOOJUSVARUSTUS.....	23

III LISAD

1. AS ELVESO tehnilised tingimused nr VK-TT 029 (kiri 07.03.2013 nr 4-11/305-1)
2. Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 19551926 (29.06.2012)
3. Energate OÜ tehnilised tingimused (18.06.2012.a./T-211)
4. Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused nr 200627 (21.05.2012)
5. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistussakonna kinnistusraamatu registriosast nr. 7613702 (Edu). K-a piiriprotokoll ja katastriplaan.
6. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistussakonna kinnistusraamatu registriosast nr. 6260202 (Mäetamme -2). K-a piiriprotokoll ja katastriplaan.
7. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistussakonna kinnistusraamatu registriosast nr. 74402 (Vaino -I). K-a piiriprotokoll ja katastriplaan.
8. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistussakonna kinnistusraamatu registriosast nr. 6124602 (Vana-Lepiku II). K-a piiriprotokoll ja katastriplaan.
9. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistussakonna kinnistusraamatu registriosast nr. 13897002 (Vana-Lepiku III ja Mäela). K-a piiriprotokoll ja katastriplaan.
10. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistussakonna kinnistusraamatu registriosast nr. 13076802 (Õuna). K-a piiriprotokoll ja katastriplaan.

IV JOONISED

DP-01	Asukohakeem	M 1:10000
DP-02	Kontaktvõõndi analüüs	M 1:4000
DP-03	Tugiplaan	M 1:1000
DP-04	Põhijoonis	M 1:1000
DP-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000
DP-06/1	Iseloomulikud ristlõiked 1-1, 2-2 ja 3-3	M 1:250
DP-06/2	Iseloomulikud ristlõiked 4-4 ja 5-5	M 1:250

V KOOSKÕLASTUSED

II SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Käesolev detailplaneering hõlmab Rae vallas Peetri alevikus asuvaid kinnistuid: Edu kinnistu, Vaino I kinnistu, Vana-lepiku II kinnistu, Mäetamme kinnistu, Vana-Lepiku III kinnistu, Mäela kinnistu, Õuna kinnistu ja Õuna ja Peetri tee vaheline riigi omandis olev maa. Planeeritava maa-ala suurus on 6,76 ha.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21.05.2013 korraldusega nr 462);
- Peetri küla üldplaneering
- Rae valla ehitusmäärus;
- Rae Vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae valla jäätmekäitluseeskiri;
- Rae valla puu raieloa andmise kord;
- Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a määrus nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded; muutmine: Siseministri 20.09.2007.a määrus nr 215;
- EVS 843:2003 Linnatänavad;
- Hea ehitustava.
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Katastriüksuse plaan;
- Rae valla asulate veevargustuse ja kanalisatsiooni arengukava (OÜ Projektkeskuse töö nr. 296)
- Muud Eesti Vabariigis kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid;
- Rae Vallavalitsuse lähtetingimused
- Võrguvaldajate tehnilised tingimused

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

Topo-geodeetiline alusplaan M1:500 on mõõdistatud Viageo OÜ poolt. Litsents nr. 165 MA. Töö nimetus „Edu, Vaino I, Vana-Lepiku II, Mäetamme-2, Vana-Lepiku III, Mäela, Õuna kinnistute topograafiline plaan.“ Töö nr. VGT028. Mõõdistus teostatud mais 2012.a.

4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Rae valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritaval alal ette nähtud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala. Kinnistutele võib planeerida ainult äri-, tootmis- ja transpordimaa krunte. Käsitletav detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev.

Üldplaneeringu kohaselt on Peetri aleviku käsitletav maa-ala ärimaa-ala ehk kaubandus-teenindusettevõtete ning kontorite maa.

Üldplaneeringus ettenähtud piirkondlikes hoonestustingimustes toodud krundi suuruse nõudest kinni pidamist antud kontekstis ei saa pidada planeerimisseaduse kohaseks ulatuslikuks ja oluliseks üldplaneeringu muutmiseks.

Antud juhul nähakse ette planeeritavate kinnistute sihtotstarbeks ärimaa ja transpordimaa. Üldplaneeringuga on määratud hoonestuse maksimaalseks kõrguseks 16 m. Üldplaneeringu nõuete ja detailplaneeringuga kavandatava võrdlustabel

Näitaja	Rae valla üldplaneering	Detailplaneering
Krundi suurus	Elamute kontaktvööndis max 0,7ha	2,5284 ha ja 2,4525 ha
Krundi sihtotstarve %	Elamute kontaktvööndis vaid ärimaa sihtotstarbelised kaubandus-, teenindus- ja büroopinnad	A 100%
Krundi täisehitus %	max 40%	40%
Kõrgus ja korruselisus	-20% krundi pinnast haljasala -maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala -krundi iga 600m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m - elamualade kontaktvööndis min 40% haljaslast peab olema kaetud kõrghaljastusega -lähivate teede ääres puudeallee	-planeeritud on ca 16070 m ² haljasala pinda, mis on 23% planeeritavast alast. Kinnistul pos. 1 on haljasala pinda 20% ja pos. 2 on haljasala pinda 15%. -Krundile nr.1 tuleb istutada minimaalselt 42 puud ja nr. 2 krundile minimaalselt 42 puud - elamualade kontaktvööndis 15-25 m ulatuses planeeritud kõrghaljastus -lähivate teede ääres puudeallee
Hoonete arv krundil	kuni 2 hoonet krundil	Pos. 1 – 1 hoone, pos. 2 – 2 hoonet
Ehitusjoon	- siseteel min 20m kaugusel - maantee ääres teekaitsevööndi piiril	- siseteel min 20m kaugusel - maantee ääres teekaitsevööndi piiril
Katusekalle	0-15°, parapetiga	0-15°, parapetiga
Piirded	- ei ole kohustuslik - piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2m - ärihoonetel elamute kontaktvööndis kõrgus kuni 1,8m	- üldjuhul piirdeaedu ei planeerita -ärihoonetel elamute kontaktvööndis kõrgus kuni 1,8m
Materjalikäsitus	-eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas -äri- ja tootmishoonetel tohib plekki kasutada kuni 40% ulatuses, ärihoonetel vaid aktsendi andmiseks -maantee pool esinduslik fassaad	- fassaadi lahenduses tuleb kasutada ja omavahel kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali. betoon, puit, klaas. Plekki tohib kasutada aktsendi aktsendi andmiseks - maantee pool esinduslik fassaad

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Peetri aleviku Vägeva viadukti kinnistute piirkonda ja lähialasse jäävate kinnistute (Edu kinnistu, Vaino I kinnistu, Vana-lepiku II kinnistu, Mäetamme kinnistu, Vana-Lepiku III kinnistu, Mäela kinnistu, Õuna kinnistu ja Õuna ja Peetri tee vaheline riigi omandis olev maa) maakasutuse sihtotstarbe muutmine äri- ja transpordimaaks, mille eesmärgiks on kaubanduskeskuse rajamiseks ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine ning tehnovõrkudega varustamise, juurdepääsude ja haljastuse lahendamine. Planeeringu koostajale teadaolevatel andmetel planeeritaval maa-alal varem kehtestatud detailplaneeringuid ei ole, samuti puuduvad andmed ehitusgeoloogiliste uurimistööde teostamise kohta.

Detailplaneeringu eesmärk on vastav üldplaneeringule.

6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

6.1. ASEND

Planeeritav ala paikneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärsel alal ca 800 m kaugusel Tallinna linna piirist. Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks äri- ja tootmiskvartaliks.

Planeeritav maa-ala asub Rae vallas Peetri alevikus planeeritava Vägeva viadukti piirkonnas. Ala piirneb kirdest Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega, kagust Vägeva teega, edelast Lepiku tee elamukruntidega ja loodest Peetri teega.

Planeeritava maa-ala suurus on 6,76 ha. Tegemist on vähesel määral võsastunud endise põllumaaga.



Vaade Peetri teelt Tartu maantee suunas – planeeritav ala paikneb paremal pool teed



Vaade Vägeva teelt Tartu maantee suunas – vasakul Vägeva tee 6 kinnistu, planeeritav ala Tartu maantee pool



Vaade planeeritavale alale Vägeva tee ja Tartu maantee nurgalt



Vaade planeeritavale alale Tartu maanteelt, olemasoleva Peetri bussipeatuse kohalt

6.2. MAAKASUTUS

Planeeritavaks alaks on järgmised kinnistud:

- 1 Vaino I kinnistu (maa-ameti andmetel):
 - katastriüksuse tunnus: 65301:001:0360;
 - maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
 - kinnistu pindala: 0,55 ha
- 2 Vana-Lepiku II kinnistu (maa-ameti andmetel):
 - katastriüksuse tunnus: 65301:001:0156;
 - maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
 - kinnistu pindala: 4351 m²
- 3 Edu kinnistu (maa-ameti andmetel):
 - katastriüksuse tunnus: 65301:001:0051;
 - maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
 - kinnistu pindala: 9931 m²
- 4 Mäetamme kinnistu (maa-ameti andmetel):
 - katastriüksuse tunnus: 65301:001:0145;
 - maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
 - kinnistu pindala: 4539 m²
- 5 Mäela kinnistu (maa-ameti andmetel):
 - katastriüksuse tunnus: 65301:001:2315;
 - maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
 - kinnistu pindala: 2212 m²
- 6 Vana-lepiku III kinnistu (maa-ameti andmetel):
 - katastriüksuse tunnus: 65301:001:0256;

- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu pindala: 2,63 ha
- 7 Õuna kinnistu (maa-ameti andmetel):
 - katastriüksuse tunnus: 65301:001:2276;
 - maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
 - kinnistu pindala: 4911 m²
- 8 Õuna ja Peetri tee vaheline riigi omandis olev maa:
 - kinnistu pindala: 2981m²

6.3. HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal puuduvad olemasolevad hooned. Planeeringuala kirdepiiril kulgeb olemasolev kuivenduskraav.

6.4. TEHNOVARUSTUS

Kinnistutel puuduvad tehnovõrgud uusehitiste rajamiseks. Ala läbivad edela-kirde suunalised kuivenduskraavi trassid, mis suubuvad paralleelselt Tartu maanteega kulgevasse drenaažitrassi, mis omakorda suubub Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt alt truubina teisel pool maanteed olevasse kraavi.

6.5. HALJASTUS

Planeeritava ala loodeservas Peetri tee ääres kasvavad mõned puud (paar lehtpuud ja kolm kuuske), ülejäänud alal puudub kõrghaljastus, kuivenduskraav on rahuldavas seisukorras. Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid.

6.6. RELJEEF

Planeeritava ala maapind on üldiselt tasane, langedes vähesel määral põhja suunas. Absoluutsed kõrgusmärgid jäävad vahemikku 38.56...40.21.

6.7. LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritav ala asub Peetri alevikus Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres Peetri tee ja Vägava tee vahelisel maa-alal. Juurdepääs planeeringu alale on tagatud olemasolevate teedega: Tuleviku teelt ja Vägeva teelt.

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

Olemasolev situatsioon on kajastatud tugiplaanil DP-03, millele on kantud ka kõik kehtivad tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevad kitsendused.

6.8. KEHTIVAD KITSENDUSED JA PIIRANGUD

- T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 300m;
- T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee kaitsevöönd äärmise sõiduraja teljest 50m;
- Kuivenduskraavi kaitsevöönd 1m;

7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala asub Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres olemasolevate äri- ja büroohoonete piirkonnas. Tallinna lähedus ja hea juurdepääs loovad võimaluse käsitletava piirkonna muutmiseks atraktiivseks äri- ja tootmispiirkonnaks. Käesoleva planeeringu lahendus sobitub hästi juba välja kujunenud alade kõrvale. Lähiala ehk planeeritava alaga samal maanteepoolle asuvad äri- ja tootmishooned ei ole mahtudelt ja gabariitidelt väga suured. Olemasolev hoonestus käsitletavas piirkonnas on kahe- kuni kolmekorruseline, kruntide täisehitusprotsent jääb 29 - 50% vahele. Ehitusjooneks on riigimaantee kaitsevööndi piir (50 m maantee äärmise sõiduraja teljest).

Lähipiirkonna krunte iseloomustavad suurused:

Aadress ja sihtotstarve	Krundi suurus m ²	Hoone ehitusala- pindala m ²	Korruste arv / kõrgus	Hoone netopind m ²	Krundi täisehitus- protsent %
Tuleviku tee 10 (Ä)	5082	1784	4 / 14,0	-	35
Tuleviku tee 12 (Ä)	3076	1077	3 / 12,0m	-	35
Peetri tee 29 (EE)	9206	1841	2 / 9,0m	-	20
Peetri tee 27a (EE)	1951	188	2	-	9,6
Peetri tee 25 (EE)	2399	240	2 / 9,0m	-	10
Peetri tee 23a (EE)	605	149,8	1	-	24,8
Peetri tee 21 (EE)	6423	228	2	-	3,5
Peetri tee 20f (EEr)	1046	141	2	-	13,5
Peetri tee 20e (EEr)	474	93	2	-	19,6
Lepiku tee 5 (EE)	1931	213,2	2	-	11
Lepiku tee 7 (EE)	1502	171	2	-	11,4
Lepiku tee 11 (EE)	4756	155	2	-	3,2
Vägeva tee 8 (Ä)	2555	750	2	-	29
Vägeva tee 9 (Ä)	1720	600	2 / 12,0m	-	35
Vägeva tee 7 (Ä)	2351	700	2 / 12,0m	-	30
Vägeva tee 5 (Ä)	2777	900	2	-	32
Vägeva tee 3 (Ä)	4207	1400	2	-	33
Vägeva tee 1 (Ä)	10969	3500	3	-	32

Hoonete arhitektuur on sellisele hoonetüübile vastaval tasemel. Eriti paistab esindusliku arhitektuuriga silma lähinaabruses (Tuleviku tee 10) asuv „Celanderi“ kontorihoone. Sellest hoonest Tallinna pool asuv „Komatsu“ hoone esindab nn. „sandwich“-arhitektuuri, mis on üsna heal tasemel. Ärihooned, mis jäävad planeeritavast alast lõuna poole, Vägeva tee poolsesse ossa, on mahult väiksemad ja kompaktsemad. Teisel pool Tartu maanteed on hoonestust rohkem, kuid arhitektuuriselt monotoonsem. Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti madalakaldelised ning osaliselt parapetiga piiratud katused.

Magistraaltee ääres paiknevad suured hoonemahud on puhvriks eemal paiknevatele elamutele, mis takistab maanteest põhjustatud negatiivsete tegurite edasikandumist elukeskkonda. Ühepereelamute piirkond paikneb planeeritava ala vahetus naabruses (edela-lääne pool) mistõttu nähakse planeeringus ette lahendused, et võimalikult vähe häirida väljakujunenud elukeskkonda.

Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiümbrusesse on kujundatud äri-, tootmis- ja laohoonete piirkond, siis kõrghaljastuse osakaal alal on väike. Äri- ja tootmismade alal on enamasti kruntide ja kinnistute haljastusprotsendiks arvestatud minimaalselt 20%. Planeeringutega on enamasti ka seatud kohustus kõrghaljastuse istutamiseks, kuid kuna piirkond on alles osaliselt välja kujunenud, siis puudub ka suuremas osas kõrghaljastus, või istutatud puud ei ole veel saavutanud oma täiskasvanud kõrgust.

Peetri alevikus ei ole siamaani elamuarendusele järele jõudnud teenindav infrastruktuur (kauplus,

pank, post jm. teenindus), mistõttu on kaubanduskeskuse rajamine igati õigustatud ja vajalik sellele piirkonnale.

8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

8.1. PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavate kinnistute maakasutuse sihtotstarbe muutmise äri- ja transpordimaaks, kuni kahekorruselise kaubanduskeskuse hoone rajamiseks, seada ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada tehnovõrkudega varustamine, juurdepääs ja haljastus.

Detailplaneeringu lahendusega moodustatakse viis kinnistut (2 ärimaa, 2 transpordimaa ja 1 tootmismaa sihtotstarbega). Õuna kinnistu ja Peetri tee vaheline riigi omandis olev maa jääb olemasolevatesse piiridesse, millele antakse transpordimaa sihtotstarve. Kaks ärimaa kinnistut moodustatakse omandiõigusest tulenevalt (kaks maaomanikku).

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega ja naaberladel paikneva hoonestusega, lähtutud on Rae valla üldplaneeringust. Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja kõrghaljastuseta kinnistute ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga sobivaks tervikuks, et moodustuks ühtne ärihoonete ala.

Käesolev planeeringulahendus annab vahetus naabruses olevatele elamualadele privaatsuse ja vähendab maanteelt tulevat liiklus- ja valgusmüra. Ka kuritegevuse seisukohalt peaks planeeringulahendus muutma olukorra turvalisemaks (kaubanduskeskuse piiratud ala ja ööpäevaringne valve).

Planeering teeb ettepaneku (vastavalt Rae valla üldplaneeringule) muuta planeeritud kinnistute kasutusotstarve 100% ärimaaks ja juurdepääsuteedele 100% transpordimaaks.

Juurdepääs autoga on planeeritavale alale tagatud olemasolevalt Vägeva teelt ja planeeritavalt Tuleviku tee pikenduselt.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus jätkab lähialal väljakujunenud ärihoonete paiknemist. Hoonestusala ulatub riigimaantee teekaitsevööndini (äärmise sõiduraja teljest 50m) ja naaberkinnistute piiridest minimaalselt 25 - 35m (olemasolevad elamukrundid) ja 4m kaugusele. Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valida nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoonete paiknemise planeerimisel. Kahe krundi hoonestusala on viidud piiril kokku, mis võimaldab naaberkinnistutele rajatavate hoonete kokkuehitamist, et siis ülejäänud krundi pinda kasutada kompaktsemalt haljasalana ja parkimisplatsina. Vägeva tee ja planeeritud Tuleviku tee nurgale parkimisplatsil on ette nähtud ala tanklale ja kiirtoidurestoranile. Sellesse tsooni planeeritakse ka reklaamtorn (kõrgus max 25m).

Planeeritavale krundile Pos 1 on lubatud ehitada üks hoone, planeeritavale krundile Pos 2 on lubatud ehitada 2 hoonet. Sarnaselt lähialas väljaehitatud hoonestusele on kruntide maksimaalseks täisehitusprotsendiks määratud 40%.

8.2. INSOLATSIOONITINGIMUSED

Vastavalt kehtivale Rae valla üldplaneeringule on maksimaalne lubatud hoone(te) kõrgus 16 m, mis peab elamute suunas langema proportsionaalselt 9 m'ni. Planeeritud ärimaa kruntidele on antud ehitusõigus kuni kahekorruselisele ja max 15 m kõrgusele hoonele, kusjuures elamute kontaktvööndis kuni 70 m elamutest langeb hoone kõrgus proportsionaalselt kuni 9m'ni, arvestades seejuures inslotasioonitingimusi. Planeeritavale hoonemahule lähemale jäävate elamute vööndis on planeeritud kõrguseks 9 m (proportsionaalne kõrguse langemine).

Vastavalt EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ alusel tuleb planeeringute koostamisel hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et oleks tagatud 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Kusjuures, insolatsiooni vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kestusest.

Planeeringu koosseisus on, geograafilisest asukohast tulenevalt, visualiseerimise meetodil koostatud insolatsiooniskeemid 22. aprillist kuni 22. augustini (iga kuu kohta) päevases ajavahemikus 12:00 kuni 15:00.

Piisav kaugus naaberkinnistutest, planeeritava hoonemahu kõrgus ja orientatsioon ilmakaarte suhtes (ärihoone paiknemine elamutest kirdes) ei halvenda elamualade insolatsioonitingimusi. Varju kaugus elamutest jääb keskmiselt ca 40 m kaugusele.

8.3. KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringus on kokku kavandatud 5 krunti s.h 2 ärimaa krunti, 2 transpordimaa krunti ja üks tootmismaa krunt (trafo-alajaam).

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	10324 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	9...15 m
(hoone h=9m kuni 70m ulatuses Lepiku tee elamukruntide piirist)	
Hoonete suurim korruselisisus:	2

Krundile on ettenähtud kaubanduskeskus, milles on kaubandus-, teenindus- ja toitlustusasutused. Krundi Peetri tee ja Tuleviku tee nurgaossa on antud võimalus korraldada hooajakaupade (nt. aiakaupad) müümiseks. Juurdepääs krundile on Tuleviku teelt ning Vägeva teelt läbi krundi Pos 2 juurdepääsuservituudi ala. Peetri tee äärne ala ja elamukruntidega piirnev ala kõrghaljastada. Krundile pos.1 ja pos. 2 kavandatud parklad on avaliku kasutusega (ei piirata piirdeaedadega), mida saavad kasutada mõlemad kinnistud servituudilepingu alusel.

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	9952 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	9...15 m
Hoonete suurim korruselisisus:	2

Krundile on ettenähtud kaubanduskeskus, milles on kaubandus-, teenindus- ja toitlustusasutused. Krundi Tuleviku tee ja Vägeva tee nurgaossa on antud võimalus rajada tankla ja/või kiirtoidurestoran. Juurdepääs krundile on Tuleviku teelt ja Vägeva teelt. Parkimiskohad on

kavandatud krundile pos.1 ja pos. 2, mida saavad kasutada mõlemad kinnistud servituudilepingu alusel.

Pos 3

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

Pos 4

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

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve:	tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	22 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	4 m

Pos. nr.	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Ehitusalune pind (m ²)	Hoonete arv krundil	Korru-selisuus/ kõrgus (m)	Tule-püsiv us-aste	Parkimis-kohtade arv	Sihtotst arve katastri üksuse liigis	Sihtotstarve detailplaneeringus ja %
1	25 284	10 324	1	2/9...16	TP2	306	Ä	BT 100%
2	24 525	9 952	2	2/9...16	TP2	349	Ä	BT 100%
3	2989	-	-	-	-	-	L	LT 100%
4	7781	-	-	-	-	-	L	LT 100%
5	88	22	1	1/4	TP1	-	T	OE100%

8.4. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Teenindav kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 1	Isiklik kasutusõigus	Ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni valdaja	4m koridor ühisveevärgi ja - kanalisatsiooni valdaja
Pos 1	Isiklik kasutusõigus	Elektriliinide ja -seadmete valdaja	2m koridor elektriliinide ja - seadmete valdaja kasuks
Pos 1	Isiklik kasutusõigus	Gaasitorustike valdaja	2m koridor gaasitorustike valdaja kasuks
Pos 1	Isiklik kasutusõigus	Pos 2 valdaja	Tuleviku tee äärne parkimisala - pos 2 valdaja kasuks
Pos 2	Isiklik kasutusõigus	Ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni valdaja	4m koridor ühisveevärgi ja - kanalisatsiooni valdaja
Pos 2	Isiklik kasutusõigus	Elektriliinide ja -seadmete	2m koridor elektriliinide ja -

		valdaja	seadmete valdaja kasuks
Pos 2	Isiklik kasutusõigus	Gaasitorustike valdaja	2m koridor gaasitorustike valdaja kasuks
Pos 2	Isiklik kasutusõigus	Pos 1 valdaja	4,5 m koridor sadevee-kanalisatsioonitrassi valdaja kasuks
Pos 2	Isiklik kasutusõigus	Pos 1 valdaja	Tuleviku tee ja Vägeva tee äärne parkimisala - pos 1 valdaja kasuks
Pos 2	Isiklik kasutusõigus	Pos 1 valdaja	20m laiune juurdepääsuala - pos 1 valdaja kasuks

Pärast detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb võrkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping.

8.5. ARHITEKTUURINÕUDED

- Planeeritav hoone peab sobima olemasolevate naabruse asuvate ärihoonetega;
- Hoonete asetus paralleelne või risti juurdepääsuteega.
- Hoone peab olema visuaalselt huvitav, moderne, lihtne ja liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt, tõstma piirkonna arhitektuurset taset.
- Fassaadi lahenduses tuleb kasutada ja omavahel kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali. betoon, puit, klaas. (Rae valla ÜP, lisa 3). Plekki tohib kasutada aktsendi andmiseks.
- Maantee poolsete fassaadide lahendus esinduslik
- Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür;
- Ühe- või kahepoolse kaldega katus. Katusekaldeks 0-15°, parapetiga. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun);
- Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Erandiks on maastikukujunduse elemendid.
- Kuna detailplaneeringuga kavandatakse hooneid akustiliselt probleemsesse piirkonda, siis tuleb kasutusele võtta meetmed mürataseme vähendamiseks bürooruumides. Hoonete konstruktsioonide projekteerimisel näha ette meetmed bürooruumides mürataseme vähendamiseks. Planeeritavale alale hoonete projekteerimisel tuleb tagada ümbritsevate elamuteala normikohane müratase. Kui laadimisala rajatakse Lepiku tn elamute poole, tuleb sellelt lähtuda võiva normikohase mürataseme tagamiseks rajada laadimisala asfalteeritud ala piirile minimaalselt 2,5 m kõrgune müratõke (nt puidust plankaed vms).

8.6. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs autoga on planeeritavale alale tagatud olemasolevalt Vägeva teelt ja planeeritavalt Tuleviku tee pikenduselt. Planeeritud transpordimaa krundid on ette nähtud avaliku kasutusega ning antakse tasuta üle Rae vallale.

Tuleviku tee sõidutee (pos 4) on planeeritud 7m ja teemaa min 19 m laiusena (varieerub vastavalt plaanilahendusele ning tee geomeetria), olemasoleva Peetri tee (pos 3) sõidutee 4,5m ja teemaa laius vastavalt olemasoleva reformimata riigimaa maaüksuse piiridele. Kergliiklusteed on

planeeritud 3m laiusena (Peetri teel ning Vägeva teel), 4 m laiusena kaubanduskeskuse parkla / Tartu mnt poolses servas ja 2 m laiusena kaubanduskeskuse Vägeva tee poolses servas. Teemaa laiuse planeerimisel on arvestatud piirkonnas kehtestatud detailplaneeringutega.

Sõiduteed kaetakse asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase“. Parklate ja krundisistest jalakäijate alade sillutuseks võib kasutada ka betoonsillutuskivi. Kaubanduskeskuse ja parkla vahel (Tartu mnt poolne serv) peab olema tagatud kergliikluse ala (jalakäijad ning jalgratturid). See kergliiklusalala on ette nähtud ühendada planeeritavate kergliiklusteedega Peetri teel ning Vägeva teel läbivaks kergliiklusteede võrguks.

Parkimine on lahendatud parkimisplatsidega. Parkimiskohad on kavandatud krundile pos.1 ja pos. 2, mida saavad kasutada mõlemad kinnistud servituudilepingu alusel. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus. Suuremaid parklapindasid on soovitatav eraldada kõrghaljastusega haljasaladega.

Parkimiskohti on kokku ette nähtud 624 tk. Parkimiskohtade vajadus on **EVS 843:2003 Linnatänavad (tabel 10.1 Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiiv**, kauplused, uus, vahevöönd), **so. 1/80 (1 parklakoht 80 brutopinna m² kohta)**. Iga 50 parklakoha kohta on arvestatud 1 puuetega inimese autokoht.

Maaparanduskraavi ning sõidutee, kergliiklustee ja jalgte ristumisel kasutatakse truupe ja sildu.

Tuleviku tee sõidutee (pos 4) on planeeringuga kavandatud ka rajatava kaubanduskeskuse parkla maksimaalseks teenindamiseks. Kui tulevikus, peale planeeringulahenduse realiseerimist, ühendatakse Tuleviku tee sõidutee (pos 4) ka Mõigu teega, muutes sellega Tuleviku tee sõidutee (pos 4) nn kogujateeks, ning sellest tulenevalt kasvab seda sõiduteed kasutava läbiva liikluse osakaal sedavõrd, et liiklusohutuse ja läbilaskvuse seisukohalt on vajalik planeeringuala sisene ning planeeringuala läbiv liiklus eristada, on teeomanikul (kohalikul omavalitsusel) õigus, koostöös planeeringuga moodustavate kinnistute omanikuga, vähendada sellelt teelt parklasse sisse- ja mahasõitude arvu minimaalselt kahele planeeritava kinnistu kohta.

8.7. HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE

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 pikaajalisi liike, mis sobivad konkreetse koha kasvutingimustega ning ala miljööga. Krundisistene 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 kasvamise oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

Üldplaneeringu kohaselt on minimaalne haljastuse osakaal krundi pinnast 20%. Olemasolevat kõrghaljastust planeeritaval alal on vähesel määral Peetri tee ääres reformimata riigimaa alal, mujal kõrghaljastus puudub.

Planeeringuga on ette nähtud kruntidele kõrghaljastuse istutamine, arvestusega minimaalselt krundi iga 600m² kohta 1 puu. Krundile **nr.1** tuleb istutada minimaalselt 42 puud ja **nr. 2** krundile minimaalselt 42 puud. Kõrghaljastus on planeeritud suuremate gruppidega, mis rajada Peetri tee

äärde ja Lepiku tee elamukruntide poolsele küljele eesmärgiga leevendada teelt ja äritegevusest tulenevat müra. Planeeritava ala elamumaa poolsele küljele planeeritakse 15 – 25m laiune haljasala, kuhu on ette nähtud rajada kõrghaljastust kahes reas vahelduva istutusviisiga. Puude täiskasvanud kõrgus peab olema vähemalt 8 m.

Haljastuse lahendamisel tuleb arvestada:

- Lepiku tee poolse elamuteala ning kaubanduskeskuse vahel kaubanduskeskuse poolses reas kuuskede ning elamute poolses reas kaskede või pärnadega.
- Peetri tee elamuteala ning kaubanduskeskuse vahel kaskede, pärnadega ja kuuskedega, kusjuures kuused moodustavad 25 % Peetri tee äärsest puudereast.
- istikute suurimate võimalike saadaolevate parameetritega.
- haljastuse lahendusel arvestada, et talvel teostatav lumetõrje ei kahjustaks istikuid.
- Parklaala liigendada kõrghaljastusega, soovitatult puudegruppidega. Minimaalne puude arv parklaalal on 25.

Madalhaljastust hekkide baasil kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks. Põhijoonisel on näidatud planeeritava kõrghaljastuse ligikaudne asukoht. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Käesoleva planeerimislahendusega on ette nähtud ca 16070 m² haljasala pinda, mis on 23% planeeritavast alast. Kinnistul pos. 1 on haljasala pinda 20% ja pos. 2 on haljasala pinda 15%.

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.
- Istutatavate lehpuude istutuskõrguseks peab olema vähemalt 2-2,5 m, okaspuudel vähemalt 1-1,5 m ning põõsastel vähemalt 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”.

8.8. JÄÄTMETE KÄITLEMINE

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 teistsaldatavad, tuleb paigutada selliselt, et neid võiks tühjendada prügiveoautosse vahetult paiknemiskohast. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega ja tasased.

Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Jäätmete kogumine lahendada hoone siseselt.

8.9. SOOJAVARUSTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalkütte (gaas) baasil.

Hoonete rajamisel on soovitatav 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“.

8.10. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Antud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 tegevuste nimistusse, mille puhul peaks algatama igal juhul keskkonnamõtjude hindamist. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 lõike 2 kohaselt on keskkonnamõtjude hindamise vajalikkust kaaluda muuhulgas ka «Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse» § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetatata juhul linna arendustööd (näiteks elamurajooni, vangla rajamine), välja arvatud üksikute elamute ehitamise korral. Antud detailplaneeringu korral ei ületata kaalutlemisotsuse mahtusid ning seetõttu keskkonnamõtjude eelhinnangut ei koostata. Samuti ei ole vajalik ka algatada strateegiliste keskkonnamõtjude hindamist, sest kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

8.11. 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

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

8.12. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

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 ärihooned projekteerida vastavalt tuleohutusklassile TP-2.
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti projekteerimismõõnidega EPN 10.1 „Ehitiste 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 kinnistusesine tuletõrje veevajadus on suurem, paigaldada kinnistuseseselt tuletõrjeveemahutid ja sprinkleri pumbad ja/või kooskõlastada Aktsiaseltsiga ELVESO vajalik lisavooluhulk ringistatud magistraal DN150 ning projekteerida kinnistule topeltühendus. Tuletõrjehüdrantideks on maapealsed tuletõrjehüdrandi komplektid. Olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad Vägeva tee ja Tartu mnt. ristmikul (ca 150m), Vägeva tee nr 8 kinnistu ääres (ca 150m), Lepiku ja Peetri tee ristmikul (ca 160m) ja Tuleviku teel kinnistu nr 12 vastas (ca 160m).

8.13. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	6,76 ha
Kavandatud kruntide arv	5
Ärimaa kruntide arv	2
Transpordimaa kruntide arv	2
Tootmismaa kruntide arv	1

Krunditud maa bilanss

Ärimaa (Ä) transpordimaa (L) tootmismaa (T)	60 667 m ²	100%
Ärimaa	49 809 m ²	82,1 %
Transpordimaa	10 770 m ²	17,8 %
Tootmismaa	88 m ²	0,1 %

8.14. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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

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;
- 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, kinnistu piires olevate võrkude, teede ja haljastuse väljaehitamine ning ette nähtud transpordimaa kruntide üleandmine Rae vallale.

Detailplaneeringu järgselt on kinnistuid võimalik hoonestada korraga või etapiviisiliselt, rajades hoone ja selle teenindamiseks vajaliku infrastruktuuri.

Detailplaneeringu elluviimise kava, rajatiste väljaehitamise ulatused ja tähtajad ning huvitatud isiku täiendavad kohustused on fikseeritud arendaja ja Rae valla vahel sõlmitud kohustuste üleandmise ja hoidumisservituutide lepingus (11.02.2013).

9. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti 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 ning soovitavalt vastavate ehitusprojektide koostamist.

9.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse koostamise aluseks on piirkonna vee-ettevõtja Aktsiaseltsi ELVESO poolt 07.03.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 029.

Sademevee lahenduse koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse poolt välja antud Lähteseisukohad Peetri aleviku ja Vägeva viadukti kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks (112.02.2013, nr. 203) p. 4.5.6.

9.1.1. VEEVARUSTUS

Planeeritud ala majandus-joogivee ja tulekustutusvee vajaduse tagamiseks ringistatakse olemasolev ühisveetorustik planeeritud veetorustikuga. Planeeritud veetorustik on ringistatud alates Tuleviku teel olevast ühisveevärgi torustikust (ÜPV-1) kuni Peetri tee toruni (ÜPV-3) ja Vägeva tee ja Tartu mnt. ristmikul asuva toruni (ÜPV-3).

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 $Q_{kd}=18,0 \text{ m}^3/\text{ööp}$ (540,0 m^3) 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 kinnistuseselt tuletõrjeveemahutid või kooskõlastada AS Elvesoga vajalik lisavooluhulk ringistatud magistraaltorust DN150mm. Täpne lahendus teostada ehitusprojekti.

Tuletõrjehüdrantideks on maapealsed tuletõrjehüdrandi komplektid. Olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad Vägeva tee ja Tartu mnt. ristmikul (ca 150m), Vägeva tee nr 8 kinnistu ääres (ca 150m), Lepiku ja Peetri tee ristmikul (ca 160m) ja Tuleviku teel kinnistu nr 12 vastas (ca 160m).

Peakraanid ja siibrid paigaldatakse spindli ja kahega pinnasesse.

Veeühenduste läbimõõdud ja asukohad täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

9.1.2. KANALISATSIOON

Planeeritud ala kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

AS Elveso on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 18,0 m^3/d (540,0 m^3/kuus). Detailplaneeringu käigus moodustunud uute kinnistute ühendamiseks ühiskanalisatsiooniga projekteerida kanalisatsioonitorustik alates ühiskanalisatsiooni kaevust ÜPK-1 Peetri teelt ja ÜPK-2 Vägeva teelt (vt. AS Elveso tehnilised tingimused nr VK-TT 029). Moodustunud kinnistute piirist väljapoole, kuid mitte kaugemale kui 1m, projekteerida kinnistu liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga. Kanalisatsiooni- ja survekanalisatsioonitorustikule on määratud kuni 4m laiune servituudi koridor võrguvaldaja kasuks.

Olemasolev kanalisatsioonipumpla Vägeva tee 3a ees tõstetakse ümber Vägeva tee teemaa-alas sõidutee alt haljasalale. Tehniline lahendus antakse ehitusprojektiga.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

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

Ehitusprojekti käigus täpsustatakse liitumispunktide asukohad.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektidega.

9.2. SADEMEVEE KANALISATSIOON

Planeeritud ala kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Sademevee ärajuhtimine planeeringu alalt on lahendatud vastavalt Aktsiaseltsi ELVESO poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr VK-TT 029,07.03.2013 ning Rae Vallavalitsuse poolt välja antud Lähteseisukohtadele Peetri aleviku ja Vägeva viadukti kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks (112.02.2013, nr. 203) p. 4.5.6.

Planeeringuala kruntidelt kogutakse sademe- ja pinnasevesi restkaevude ning drenaažitorustike abil Vägeva tee ja Tartu maantee ristmiku piirkonda planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustikku, mis suunatakse Tartu maantee alt läbi olemasolevasse kraavistikku, mis suubub Mõigu poldrisse.

Autoparklate sademeveed kogutakse restkaevude abil, puhastatakse õlipüüdjas ja suunatakse sadeveekanalisatsiooni.

Planeeritud teede sademevee kogumine lahendatakse piirdedrenaaži abil, vajadusel lisatakse täiendav teealune kuivendusdrenaaž. Vajalik tehniline lahendus töötatakse välja ehitusprojekti.

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

Ehitusprojekti käigus täpsustatakse liitumispunktide asukohad

Sademevee ärajuhtimine on kavandatud 6,7 ha suuruselt planeeringu alalt. Ala moodustavad

- katusepind, ehitusõigus, tänava maa-ala, parklate alad (kaetud pinnad) 77%
- muru ja haljastus 23 %

Ehitusprojekti lahendus ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat sajuvee ärajuhtimise olukorda. Vajadusel ühendatakse naaberkinnistutelt kulgev olemasolev kuivendusdrenaaž planeeritud sademevee ärajuhtimissüsteemi (see vajadus selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis)

Arvutuslik vooluhulk:

Arvutuste aluseks on võetud valingvihma korduvuse tõenäosus 2 a
Valgala äravoolutegurid vastavalt pinnakatetele 0.80 ja 0.20; arvutusvihma intensiivsus
 $i = 86.2 \text{ l/s}$

Arvestades nimetatud näitajatega on arvutuslik vooluhulk planeeringualalt
KOKKU $q = 380 \text{ l/s}$

Pind	Vooluhulk
Katus	$q = 140 \text{ l/s}$
Asfalt	$q = 210 \text{ l/s}$
Muru	$q = 30 \text{ l/s}$
Kokku	$q = 380 \text{ l/s}$

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektidega. Põhjendatud vajadusel, mis selgub ehitusprojekti(de) koostamise faasis, on arendaja kohustatud omal kulul ja koostöös piirkonna vee-ettevõtjaga tagama pinnase – ja sademevee eesvoolu väljaehitamise ja/või

rekonstrueerimise ka selles osas, mis jääb planeeringualast väljapoole, kuid mis teenindab planeeringuala.

9.3. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 200627.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 2x (3x1250A).

Planeeringuala kinnistute toiteks nähakse ette kahetrafoline betoonkestaga 20/0,4kV alajaam (HEKA-2SB-1600). Alajaamale on planeeritud krunt (pos. 4) Peetri tee ääres planeeringuala läänenurgas (ridaelamu kinnistu naabruses). Asukoha valik on tingitu vajadusest, et alajaam asuks koormuskeskmes ja teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Planeeritava alajaama toide on „Külmiku“ alajaama keskpinge teisest sektsioonist ja „Vägeva-2“ alajaama vabast keskpinge fiidrist.

20kV ja 0.4kV toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena, iga kinnistu piirile paigaldatakse jaotusliitumiskilp, 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.
- Liiklusmaa sihtotstarbega krundile Pos 3 ja 4 kavandatud kergliiklusteedele ja näha ette valgustus.

Tänavavalgustuse ehitusprojekt täiendavalt kooskõlastada Aktsiaseltsiga KH Energia – Konsult

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektidega.

9.4. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus lahendatakse vastavalt võrgu valdaja Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi poolt 29.06.2012 esitatud tehnilistele tingimustele nr 19551926.

Detailplaneeringuga on planeeritud sidekanalisatsiooni sisestus Vägeva tee 3 kinnistu piiril asuvast kaablikanaliseerimisekaevust PTR-012. 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.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektidega.

9.5. SOOJUSVARUSTUS

Planeeringuga on ette nähtud tagada ehitiste soojusvarustus lokaalselt gaaskütte põhiselt.

Gaasipaigaldise planeerimise aluseks on OÜ Enargate poolt väljastatud tehnilised tingimused 18.06.2012.a/T-211.

Ärihoonete soojavarustus on lahendatud lokaalkütte (gaas) baasil. Gaasikatlamaaja on planeeritud Pos 1 või Pos 2 kinnistule (hoonesisene). Olemasolev gaasitoru paikneb Tuleviku teel. Tuleviku tee ja Peetri tee pikenduse ristumispunkti on planeeritud gaasi reguleerimiskapp.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektiga.

Koostas:
Fred Talu
Projektijuht-planeerija
TARK Projekt OÜ