

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

08.10.2004 Rae Vallavalitsusele oli esitatud avaldus Harjumaal, Rae vallas, Peetri külas, Kükita kinnistu ja Undiaugu kinnistu maatüki II detailplaneeringu algamiseks ja tingimuste väljastamiseks.

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus 10. mai 2005 nr 581 Peetri küla Kükita kinnistu ja Undiaugu kinnistu maatüki II detailplaneeringu algamine ja lähtetingimuste kinnistamine ja selle korralduse muutmine 21.juuni 2005 nr 767.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus olid arvesse võetud Rae valla üldplaneering, Peetri küla üldplaneering ja katastriüksuse plaan.

Planeeringuala naabruses on kehtestatud Kasemetsa ja Peetri tee 1 kinnistu detailplaneering (Vallavalitsuse 21.12.2004 korraldus nr 1751), Allika kinnistute piirkonna detailplaneering (Vallavalitsuse 22.03.2005 korraldus nr 351), on algatatud Kasemetsa 2 kinnistu detailplaneering ja Meeritsa-I kinnistu detailplaneering. Nende detailplaneeringute lahendused (teede projekteerimise osa) olid arvestatud antud detailplaneeringu koostamisel.

Planeeringuala geoalus on koostatud OÜ NIVELLO poolt 10.11.2005 töö nr. 422.

Planeering on koostatud IWW Invest OÜ tellimisel. Tellija esindaja on Rimm Ehaste. (tel. 53734797, rimm@iww.ee).

Detailplaneeringu eesmärk:

- Vastavalt tellija soovile muuta kruntide sihtotstarve äri- ja tootmiskaaks
- Kinnistute jagamine ehituskruntideks
- Määrata krundi ehitusõigust, hoonestustingimused ja üldised tingimused maakasutusele
- Määrata heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Maaomand

Planeeringuala koosseisus on kinnistu 65301:001:0188 Undiaugu, Peetri küla, Rae vald ja 65301:001:0078 Kükita, Peetri küla, Rae vald. Undiaugu kinnistu maatüki II suurus on 1,14 ha, maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Kükita kinnistu suurus on 4,53 ha, maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

2.2. Teed ja tehnovõrgud

Planeeringu ala külgneb Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteega. Maanteelt juurdepääsu vaadeldavale alale pole. Teiselt poolt külgneb planeeritav ala perspektiivse teega, mis on ette nähtud naaberaladele koostatavates detailplaneeringutes.

Tehnovõrgud uusehituseks kinnistutel puuduvad.

2.3. Looduskeskkond

Kõrghaljastus alal kasvab olemasoleva eramu läheduses. Ülejäänud osas kõrghaljastus puudub. Kõrguste vahe on 41.17 - 42.68.

2.4. Alal kehtivad piirangud

- Tallinn - Tartu -Luhamaa mnt tee - ja sanitaarkaitsevöönd 50 m
- 10 kV elektriliini kaitsevöönd
- Muinsuskaitseobjektide kaitsevööndid (D = 10 m):

Kultusekivi - arheoloogiamälestis. Registreerimisnumber 18 822.

Kultusekivi - arheoloogiamälestis. Registreerimisnumber 18 824.

- Sanitaarkaitsevöönd 300 m

2.5. Kontaktvöönd

Kontaktvööndi krundid on illustreeritud joonisel DP-2 „Kontaktvööndi skeem”.

Viimasel ajal kontaktvööndi ala on kiiresti arenev. Siin koostatakse/on koostatud mitmed detailplaneeringud. Need on Allika kinnistute piirkonna detailplaneering, Meeritsa I kinnistu detailplaneering, Kasemetsa kinnistu detailplaneering, Allika kinnistu maatüki III, Voorema ja Vana-Lepiku IV detailplaneering, Vägeva maatüki II detailplaneering. Kuna enamusest nendest on praegu töös, ei ole joonisel esitatud andmed lõplikud ja võivad muutuda.

Ala on juba välja kujunenud maanteeäärseks äri- ja tootmishoonete rajooniks. Sanitaarkaitsevööndi taga kujunevad suuremad elamualad.

3. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

3.1. Planeerimislahendus

Ala on jagatud kaheksaks krundiks. Üks kruntidest on ärimaa 100 % sihtotstarvega, mille piirides planeeritakse püstitada 5 korruselise büroohoonet. Maantee äärde planeeritakse suur parkimisala. Krunt nr. 4 on planeeritud elamumaakrundina, kus paiknevad olemasolevad hooned. Omaniku (Riho Liik) soovil jääb see krunt elukohaks, vaatamata sellele, et ümbruses tekkib äriala. Ülejäänud krundid on segafunktsiooniga: ärimaa 75 % ja tootmismaa 100%. Hoonestuse kõrgus suureneb maantee poole lähenemisega. Maanteeäärsed krundid on 4 korruselise mahuga ja ülejäänud - 3 korruselisega. Sissesõitude tagamiseks on planeeritud teemaa ala, kus paiknevad tehnovõrgud, kõnniteed ja sõiduteed. Teemaa ala laius on 15 meetrit.

Ehituskruntidele on määratud ehituskeelualad, mis on tingitud Tallinn - Tartu - Luhamaa mnt teevööndiga 50 m, kultusekivide kaitsevöönditega - $R = 10$ m ja kõrvalseisvate majade kujadele tuletõrjenõuetega - 8 m.

Ehituskrundile nr. 3 on ettenähtud servituut muinsuskaitseobjektile juurdepääsuks. Tulevaste omanike poolt peab olema tagatud vaba juurdepääs muinsuskaitse all oleva kivi juurde.

Ehituskrundil nr. 5 on ehitusala vähendatud, tulenevalt muinsuskaitse all oleva kivi kaitsevööndist.

Sisemised kruntide vahelised piirid on ühtlasi ka võimalike tulemüüride asukohad. Selline lahendus tagab võimalust luua paindliku hoonestuse süsteemi: suured tootmishoonete parkimisvajadused võivad olla lahendatud mõlemate hoonete jaoks ühise parklaga ja suuremad hoonete mahud võivad tekkida hoonete püstitamisel piiri peal, arvestades tulemüüri vajadust.

Ehituskruntidele on määratud ka ehitusõigus ja vajalik parkimiskohtade arv.

3.2. Hoonestus

Arhitektuursed tingimused:

Hoonestuse maht:

Lubatud täisehitusprotsent, hoonete arv krundil, korruselisus ja kõrgus maapinnast on esitatud joonisel DP-5 „Põhijoonis”.

Hoonestuse korruselisus:

Pos.nr.	Korruselisus	Hoonete max kõrgus
1	3	11
2	3	11
3	3	11
4	2	Olemasolev kõrgus
5	3	11
6	4	14
7	5	17
8	-	-

Hoonestuse kujunduslaad:

Tartu mnt. poolsetel kruntidel hooned projekteerida peafassaadiga maantee poole. Tartu mnt. poolsed fassaadid ette näha esinduslikud.

Uusehituse puhul katusekalle on vahemikus 0° - 20° , harjajoone suund on vaba (v.a. Tartu mnt poolsed krundid). Lubatud väljaulatuva katuseräästaga lahendused.

Uusehituse puhul mitte kasutada täiskelp ja poolkelp katuseuuke.

Palkmajade püstitamine on keelatud.

Tehnilised probleemid:

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada liiklusrumaga. Eestis on normitud liiklusrumade normtasemed ühiskasutusega hoonete ruumides. Maanteele lähedal asuvate ühiskasutusega hoonete tänavapoolsete konstruktsioonide projekteerimisel tuleb järgida heliisolatsiooninõuded.

Kuna hooned asuvad kõrge liiklusega magistraali lähedal, mis on ühtlasi ka suur saasteallikas masinate poolt tekitatava CO tõttu, tuleb planeeritavates hoonetes tagada sisekliima vastavalt Sisekliima standardile EVS 839:2003 ja samuti keemiliste ainete sisaldus ruumides ei tohi ületada Vabariigi Valitsuse poolt 18. septembril 2001.a. kehtestatud määruses nr 293 toodud piirnorme. Ventilatsiooni süsteemid peavad olema projekteeritud vastavalt EVS 845: 2004 toodud normidele.

Materjalide kasutus:

Välisseinte viimistluseks on kas betoon, plekk, krohv, keraamiline tellis, puitlaudis vineeriplaadid. Osaliselt võib kasutada looduskivi ja maakivi. Ärikrundi puhul lisaks klaaspinnad.

Seinte välisviimistluses ei tohi kasutada ümarpalki.

Värvide valikul ala tuleb vaadelda tervikuna: värvitoonid ja värvid on omavahel kooskõlas.

3.3. Teed, liiklus ja tehnovõrgud

Kükita kinnistu mõttelisele osale II ja I ja Undiaugu kinnistule on projekteeritud juurdepääsutee, mis algab perspektiivselt teelt. Trassid planeeritakse läbi transpordimaa kruntide. Insenerivõrgud lahendatakse vastavalt võrkude valdaja tehnilistele tingimustele.

Planeeritud teemaa laius on 20m, punase joone vähim kaugus sõidutee välisservast on 6meetrit. Juurdepääsutee laiuks on 7m, mis vastab kiiruse 50km/h puhul ja liiklusskeemile AR+AR heade tingimustele.

Krundisene liikluskorraldus ja uute laoplatside ja parklate paigutus lahendatakse koos hoonestuse projekteerimisega vastavalt tehnoloogilisele vajadusele.

Lahendada tuleb ka krundisest teede ja platside välisvalgustus. Kruntide välisvalgustus ei tohi pimestada ega häirida riigimaanteel sõitvate sõidukite juhte.

Tähistatud on Tallinn -Tartu - Luhamaa mnt äärne teekaitsevöönd 50m sõiduraja teljest ja sadulautode ja autorongide parkimiskeelu riba laiuks 25m. Kõrghaljastuse, reklaami ning muude ehitiste paigutamine maantee kaitsetsooni võib toimuda ainult vastavalt Teeseadusega kehtestatud korrale.

Parkimiskohad tuleb tagada oma kinnistul lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 vahevööndi parkimisnormatiivist:

Pos. nr.	Ehitise liik	Normatiiv	Hoone brutopind ala, m2	Protsentuaalne suhe, %	Brutopind ala otstarvete järgi	Normatiivne parkimiskohtade arv	Normatiivne parkimiskohtade arv kokku
1	Asutused - uus, väikse külastajate arvuga	1/160	9696	75	7272	46	56
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/250		25	2424	10	
2	Asutused - uus, väikse külastajate arvuga	1/160	8469	75	6356	40	49
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/250		25	2113	9	
3	Asutused - uus, väikse külastajate arvuga	1/160	6420	75	4815	30	37
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/250		25	1605	6	
4	Eramu					2	2
5	Asutused - uus, väikse külastajate arvuga	1/160	9030	75	6773	42	51
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/250		25	2257	9	
6	Asutused - uus, väikse külastajate	1/160	14620	75	10965	69	84

	arvuga						
	Tööstusettevõtte ja ladu	1/250		25	3655	15	
7	Asutused - uus, suure külastajate arvuga	1/80	22710	100	22710	284	284

Lahendada tuleb sadevete äravool ning teedelt ja platsidelt lähtuva sadevee puhastamine.

Teede väljaehitamiseks koostatakse projekt, millega lahendatakse ka liiklusmärkide ja viitade paigutus.

Planeeritud teed on ette nähtud avalikuks kasutuseks ja üleandmiseks Rae vallale vastavalt lepingu §13-le.

3.4. Haljastus, heakorrastus

Kõrghaljastus rajatakse Tallinn - Tartu - Lihamaa maantee äärde kahes reas. Kõrghaljastus kaitseb müra ja tolmu eest ja loob looduselähedasem vaadet. Elamukrundi 4 ja ärikruntide 5 ja 3 vahel on ette nähtud roheline koridor 15m.

Iga krundi kohta on määratud min kõrghaljastuse maht järgmiselt:

Pos.nr.	Krundi pindala, m ²	Haljasala osakaal krundi pindalast	Normatiiv(pakutud Rae valla poolt)	Puude arv
1	6463	969,5m ²	Üks puu iga 400m ²	16
2	5646	846,9m ²	Üks puu iga 400m ²	14
3	4279	641,9m ²	Üks puu iga 300m ²	14
4	12349	1852,4m ²	Üks puu iga 300m ²	42
5	6688	1003,2m ²	Üks puu iga 300m ²	22
6	7311	1096,7m ²	Üks puu iga 400m ²	19
7	9084	1230,0m ²	Üks puu iga 400m ²	23

* Olemasoleva eramu krundil enamus kõrghaljastusest on koondatud Tartu mnt. poole, kus puud istutatakse kahes reas müra summutamiseks. Normatiivi sees on arvestatud ka olemasolevad puud.

Puude täiskasvanu kõrgus ette näha min 7m ja istutuskõrgus 2m.

Madalamat haljastust (põõsad ja hekid) vajadusel rajada kinnistute piiride äärde ja kontorihoonete akendega seinte ja parklate vahele.

Parklad on soovitatav jagada kõrghaljastusega ja kõnniteedega.

Teedest ja platsidest vabale alale planeerida muru.

3.5. Nõuded kuritegevuse ennetamiseks

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetatud Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa1: Linnaplaneerimine.”:

- Pääs ladude territooriumile tuleb kõrvalistele isikutele sulgeda. Samas ei tohi nähtavust vähendada umbsete, läbinähtamatute või agressiivse välimusega piiretega.
- Tuleb selgelt eristada hoonete külastajaile avatud üldkasutatav osa ja võõrastele suletud territoorium hoone taga. Võõrastele suletud liikumisteedel tuleks kasutada ööpäevaringset videovalvet.
- Juurdepääsu tee ja parkimisplats planeeritakse piisava kunstliku valgustusega pimedal ajal.
- Ümbruse parema nähtavuse tagamiseks ei tohi ette näha kõrgeid tihedaid läbipaistmatuid hekke.
- Omanikud varustavad hooned valvesignalisatsiooniga ja sõlmivad lepingud turvafirmadega.

3.6. Jäätmehooldus

Jäätmehooldus peab vastama Rae Vallavolikogu määrusele nr. 41 „Rae Valla jäätmehoolduseeskiri”.

Kruntidele paigutatakse prügikastid *olmeprügi* kogumiseks.

Vastavalt tehnoloogilisele vajadusele nähakse ette kohad *tootmisjäätmete* kogumiseks.

Haljasaladel tekkivaid *aia- ja pargijäätmeid* (taimed, rohi, lehed, oksad) ei ole lubatud ladestada prügilasse. Need tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ja kompostida linnas selleks rajatvatel kompostiväljakutel.

3. 7. Tulekaitsenõuded.

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass tuleb projekteerida vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Planeeringulahenduses on pakutud ehituskeeluvööndi laiuseks naaberkruntide suhtes 4 m, seega hoonete vaheliseks kujaks on 8 m, mis võimaldab ehitada krundile erineva tulepüsivusklassiga hoonestust.

Ühel krundil paiknevate hoonete puhul kehtivad määruses toodud kujade normid. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada normikohaste tulesektsoonidega. Hoonete juurdepääsud tuletõrjetehnika seisukohast lähtuvalt lahendatakse ja kooskõlastatakse Harjumaa Päästeteenistusega hoone ehitusprojekti mahus.

Planeeritud tuletõrjehüdrandi asukoht on määratud jooniste osas.

4. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

4.1. Üldandmed

Käesolevad planeeringualal puuduvad veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrgud. 2006.a. on koostatud Rae valla Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava (OÜ Projektikeskuse töö nr.296), järgnevalt Peetri küla VK välisvõrkude tööprojekt (OÜ Projektikeskuse töö nr. 298). Peetri küla tehnovõrkude väljaehitamisega on alustatud.

Käesolevad Undiaugu ja Kükita kinnistute detailplaneeringus tehnovõrgud lahendatakse varemlaneeritud ühisvõrkude baasil. Planeeritavalt Reti teelt on ette nähtud ühendustee kuuetele äri - ja tootmisotstarbelistele kruntidele. Vajalikud torustikud - vesi, kanalisatsioon, sadevesi - paigutatakse teemaa alale, väljapoole sõiduteed. Erandolukorras on krunt nr. 4 - elamumaa, sellel otsene kontakt ühendusteedga puudub. Veevarustuse ja kanalisatsiooni torustikud tuuakse piki piiri läbi krundi nr. 3, määrates torustiku kaitsevööndi ja servituudi.

4.2. Veevarustus

Planeeritava ala arvutuslik veevajadus on 17,0 m³/d, max 3,1 m³/h ja 5 l/s. Arvutusel on lähtutud maksimaalsel võimalust ehitatavast suletud brutopinnast. Tegelik veevajadus täpsustub järgnevates projekteerimisstaadiumides.

Veevajadus väliseks tulekustutuseks on 15l/s, sisemise kustutusvee vajadus selgub koruste tootmistevajaduse planeerimisel.

Torustik ja vajalikud siibrikaevud ehitatakse plastist. Iga kinnistu veeühendusele DN 50 monteeritakse maakraan tänavaalale ~ 1 m kaugusele krundi piirist, mis jääb kinnistu liitumispunktideks. Ühendustee lõppu monteeritakse maapealne tuletõrjehüdrant. Torustik rajatakse 1,8 sügavusele.

Rajatavad veetrassid ja nende osad on ette nähtud üle anda Rae valla vee-ettevõtjale AS Elveso.

4.3. Kanalisatsioon

Planeeritava ala reovee kogus on 17,0 m³/d, max 3,1 m³/h ja 5 l/s. Ühendustorustik Reti tee magistraaliga ehitatakse plasttorudest d=200 mm, ühendustorustikud kinnistutelt - d=160 mm. Liitumispunktiks on vaatluskaev ~ 1 m kaugusel krundi piirist.

Rajatavad kanalisatsioonitrassid ja nende osad on ette nähtud üle anda Rae valla ettevõtjale AS Elveso.

4.4. Sajuvee kanalisatsioon

Planeeritava ala kanaliseeritav sademevesi on ~ 200 l/s. Ühendustorustikud kruntidelt on d = 315 mm, kogumistorustik d = 500 mm suubub Reeti tee

kollektoris. Õli- ja liivapüüdurite planeerimise vajadus kruntidele selgub järgmistes projekteerimisstaadiumides.

Rajatavad sajuveekanalisatsioon ja дренаaz ning nende osad on ette nähtud üle anda Rae vallale.

5. GAASIVARUSTUS

Harjumaa, Rae valla, Peetri küla Kükita kinnistu ja Undiaugu kinnistu maatükk II detailplaneeringu alale rajatava ärikvartali (sisaldab ka ühte eramut) gaasivarustuse projekt on koostatud vastavuses Eesti Vabariigis kehtivatele ehitusnormidele, AS Fortum-Termest tehnilistele lähteandmetele.

Kükita kinnistu ja Undiaugu kinnistu maatükk II detailplaneeringu ala gaasivarustuse projekt on lahendatud vastavalt AS Fortum Termest tehnilistele lähteandmetele ühendusega rajatava B-kategooria MOP 4,0bar gaasitorustikuga Reti teel, detailplaneeringuala läheduses.

Detailplaneeringu alale planeeritakse järgmisi gaasitarbijaid: 1. Äri- tootmishoone ~85m³/h, 2. Äri- tootmishoone ~78m³/h, 3. Äri- tootmishoone ~60m³/h, 4. Eramu ~3m³/h, 5. Äri- tootmishoone ~85m³/h, 6. Äri- tootmishoone ~150m³/h, 7. Äri- tootmishoone ~220m³/h. Toodud gaasikogused on esialgsed ja täpsustuvad järgnevates projekteerimisstaadiumites.

Detailplaneeringuala piirile paigaldada gaasitorustikule pikendatud spindliga maasiiber kape all, millest alates detailplaneeringuala sisene gaasitorustik paigaldada külgnevalt kinnistute piiridega normidekohase vahekaugusega muudest planeeritud insenerkommunikatsioonidest.

Gaasitorustik detailplaneeringu alas on ette nähtud B-kategooria MOP 4,0bar gaasitorustikuna plasttorudest PEH100, millised dimensioneeritakse järgnevates projekteerimisstaadiumites.

Eramu tarbeks paigaldada krundi piirele rõhuregulaatorkapp 4,0bar/0,02bar; 10 m³/h

Gaasitorustik paigaldada projekteeritud teede maa-alale haljasribale külgnevalt kinnistute piiridega normidekohase vahekaugusega muudest planeeritud insenerkommunikatsioonidest.

Majajühendustele kinnistute piiride lähedusse paigaldada pikendatud spindliga kuulkraanid koos pimeotsikutega.

Majajühendused teha sadulühendusega plasttorudest.

Tänavatorustiku hargnemistele paigaldada üksikute piirkondade väljalülitamiseks ning vajadusel gaasivoolude andmiseks naaberpiirkondadesse pikendatud spindlitega kuulkraanid kapede all.

Gaasitorustik paigaldada 15cm liivalusele, kaeviku tagasitäide teha liivaga kuni teekatte või murukatte aluse konstruktsioonini. Juhul kui teede ehitusaeg erineb gaasitorustiku ehitusajast, tagada tagasitäide vastavalt projektile vähemalt 1,5m mõlemal pool gaasitorustiku telgjoont.

Gaasitorustiku peale 0,4m kõrgusele paigaldada kollane plastist märkelint.

Gaasitorustiku peale paigaldada isoleeritud kontrolltraat, mille otsad tuua välja kuulkraanide kapede alla.

Kontrolltraat otsastada kapede all klemmotsikuga, kontrolltraat kinnitada teibiga spindli pikenduste külge.

Kuulkraanid ja kuulkraanide kaped paigaldada betoonalusele, koos betoonaluse alla jääva pinnase tihendamisega nii, et oleks tagatud nende püsivus kogu kasutusaja jooksul.

Torustike ühendused teostada elektripökk-keevitusega või elekterkeevismuhvide kasutamisega koos 100% kontrolliga. Maa-aluste kuulkraanide ühendustel kasutada elekterkeevismuhve.

Gaasitorustik märkida märkesiltidega, tähistades eraldi kinnistute majajuhenduste kuulkraanide asukohad.

Lähteandmete järgne maksimaalne lubatav gaasikogus on 625m³/h.

Rajatavad gaasitrassid ja selle osad on ette nähtud üle anda Rae valla ettevõtjale AS Fortum-Termest-le.

5. ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS

5.1. Üldist.

Planeeritav ala hõlmab Rae vallas Peetri külas asuvat Kükita ja Undiaugu kinnistut.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda maaüksuse kinnistutele planeeritud ärihoonete elektri- ja sidevarustuse põhimõtteline lahendus ning määrata elektri ja sidevajadus.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 105618, v.a.03.01.2007.a.

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtte AS tehnilistele tingimustele nr.5845387, v.a.02.01.2007.a.

5.2. Olemasolev olukord

Käesoleval ajal on maaüksusel 1 elamu, mis sai toite 0,4 kV õhuliinilt. Siderajatised puuduvad.

Kõrvalasuvale Alliku maaüksusele on koostatud võrkude tööjoonised ja need ka osaliselt välja ehitatud.

5.3. Perspektiivne elektri koormus

Planeeritavale alale on kavandatud lisaks olemasolevale elamule ehitada 5 äri + tootmishoonete kompleksi, 2 ärihoonet, komplektalajaam ning tänavavalgustus.

Äri ja tootmishoonete elektri koormus sõltub nende elektritarvikute arvust ja suurusest. Arvestatud on keskmise elektrifitseerimise astmega.

Andmed täpsustatakse tööjooniste koostamisel iga konkreetse hoone kohta eraldi (liitumislepingu sõlmimise ajaks).

Elektri koormuste määramisel on aluseks võetud Eesti Elektrikontrollikeskuse (EEI) soovituslikud normatiivid EEI-J2:1995 ja projekteerimise kogemus.

Elektri koormuste tabel

	Nimetus	Ühik	Hulk	Arvutuslik võimsus kW
1	Äri + tootmishoone (3-korruseline)	tk	3	390,0
2	Äri + tootmishoone (4-korruseline)	tk	2	320,0
3	Ärihoone (5-korruseline)	tk	2	200,0
4	Välisvalgustus (9 posti)	Obj.	1	1,35

Kokku: 911,35kW

5.4. 20/0,4 kV alajaam

Kinnistule on planeeritud 63 m² suurune krunt alajaamale.

Jaotusvõrk projekteerib ja paigaldab selleks eraldatud krundile uue 20/0,4 kV komplektalajaama. Alajaama toide on ette nähtud Allika m/ü asuvalt 20kV kaablilt nr.21309 läbijooksvana.

Projekteeritava alajaama toitele on planeeritud:

F1,2 - 1 äri + tootmishoone + 2 ärihoonet	- kokku	330 x 0,8 = 264kW
F3,4 - 2 äri + tootmishoonet + ol.ol.elamu	- kokku	276 x 0,8 = 221kW
F5,6 - 2 äri + tootmishoonet	- kokku	320 x 0,8 = 256kW
F7 - välisvalgustus 7 post	- kokku	1,35kW

Arvestades üheaegsusteguriga 0,8 on planeeritud alajaama vajalik võimsus 743,0kW

5.5. Elektrivarustus

Planeeritud hoonete toide on lahendatud planeeritud alajaamast kaabelliinidega ringtoitena. Ringliinid ehitatakse kaabliga AXP 4G240mm².

Jaotusvõrk ehitab alajaama, 20kV toitekaablid, paigaldab jaotus- ja mõõtekilbid.
3-korruselisele äri ja tootmishoonele on planeeritud liitumiskilp peakaitsmega 2(3x100A);
4-korruselisele äri ja tootmishoonele liitumiskilp 2(3x125A);
5-korruselisele ärihoonele liitumiskilp 2(3x160A);
Ol.olevale elamule liitumiskilp 3x16A;
Tänavavalgustusele liitumiskilp peakaitsmega 3x25A.
Kõik liitumiskilbid tuleb maandada. Lubatav puutepinge liitumispunktides on 50V.
Liitumiskilpide maanduseks on soovitatav kasutada lai-maandussüsteemi, mis tagab ohutu puutepinge kogu kinnistu jaotusvõrgus. Selleks tuleb 0,4 kV kaablite kaevendisse kaablite ja liiva alla paigaldada Cu 16mm² tross kogu kaevendi ulatuses. Alajaama juures ühendada tross alajaama maanduskontuuriga ja iga liitumiskilbi juures liitumiskilbi maandusklemmiga.
Sisestuskaablid mõõtekilbist hoonete peajaotlateni paigaldab hoonete valdaja.
Tööjooniste koostamisel tuleb igal majal eraldi esitada täiendav tehniliste tingimuste taotlus.

5.6. Tänavavalgustus

Planeeritavale alale on projekteeritud tänavavalgustus projekteeritavast alajaamast.

Tuleb paigaldada üheksa 8m kõrgust koonusekujulist metall-tänavavalgustusposti koos 150W välisvalgustiga tänavate äärde. Tänavavalgustuse juhtimiseks ja arvelduseks tuleb alajaama juurde paigaldada arvestiga juhtimiskilp (LKTK). Automaatne lülitamine on ette nähtud fotoreleega. Tänavavalgustuse toiteks paigaldada maakaabel AXPk 4G25mm².

Tänavavalgustus on ette nähtud üle anda Rae valla omandusse.

5.7. Side

Vastavalt tehnilistele tingimustele on kinnistule tänavate äärde planeeritud 2-avaline sidekanalisatsioon PVC o 100mm torudest, millele paigaldada 4 sidekaevu. Planeeritav sidekanalisatsioon on ühendatud sidekaevuga nr.KLASS-040 (kaev on projekteeritud AS Nordprojekt „Allika maaüksuse sidekanalisatsioon, Peetri küla, Rae vald, Harjumaa tööprojektiga nr.06080.)

Alates kaevust KLASS-040 ehitab kogu sidekanalisatsiooni tellija.

Kõikidele kruntidele on ette nähtud sidekanalisatsiooni sisestus.

Planeeritava ala telefoniabonentnumbrit ligikaudne vajadus: ca 60 abonentnumbrit

TV kaablite vajadus- igasse hoonesse.

Sidekaevude ja -kappide vajadus ja asukohad lahendatakse tööjooniste koostamisel.

Tööprojekti koostamisel tuleb võtta täiendavad tehnilised tingimused.

6. Liiklusüra

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada maanteelt lähtuva liiklusrumaga.

Lähtuda AMECON ÜO poolt teostatud sõidutee müra hinnangust 14.06.2006., vt. lähteandmetest.

Vastavalt hinnangule ületab müratase planeeringualal sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. määruses nr.42 nõutu.

Elamute sanitaarkaitsevööndi (300m maanteest) piiril on liiklusrüra tasemeks 63dB (taotluslik 55dB), teekaitsevööndi piiril ärimaakruntidel - 70dB (taotuslik 65 dB).

Mürataseme langetamiseks tuleb hooned paigutada võimalikult krundi sügavusse otsaseinaga müraallika - maantee - suunas. Hoonete ja krundi maanteepoolse piiri vahele rajada võimalikult tihe kõrghaljastus (näit. kuusehekk, kõrgekasvuline sirel).

Seinakonstruktsiooni ja akende tüübi valikul tuleb rangelt arvestada heliisolatsiooni nõuetega tagamaks normatiivse mürataseme siseruumides.

Tagamaks mürataseme vastavust maanteele lähedal asuvates ühiskasutusega hoonetes lähtuvalt Sotsiaalministri määruse nr. 42 nõuetest, tuleb ehitiste fasaadide ja fasaadielementide (akende) projekteerimisel järgida rangelt heliisolatsiooninõudeid.

Kui nimetatud meetmed ei taga nõuetekohast mürataset, tuleb hoonestusala piirile ehitada mürabarjäär, mille materjal ja kõrgus määratakse arvutustega. Kujunduslikult peab barjäär sobima hoonestuse iseloomuga.

Lennuliiklusest tingitud müra ei ületa planeeringu alal lubatavat mürataset.