

SISUKORD

1. MENETLUSDOKUMENDID

2. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk
2. Olemasolev olukord
3. Planeerimislahendus
4. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord
5. Teed ja liiklus
6. Veevarustus, olme- ja sadeveekanaliseerimine
7. Elektri- ja sidevarustus

Lisa 1: Võrguvaldajate tehnilised tingimused.

Lisa 2: Väljavõtted maadokumentidest

3. JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M1:15000	Leht 1
2. Kontaktvööndi skeem		Leht 2
3. Tugiplaan	M1:2000	Leht 3
4. Projektlahendus	M1:1000	Leht 4
5. Koondvõrkude plaan	M1:1000	Leht 5

4. KOOSKÕLASTUSED

Detailplaneeringu koostamisest võtsid osa:

Projekti juhtimine	Urmas Elmik
Arhitektuurne osa	Tiina Kaas
.....	Urmas Elmik
Teed ja vertikaalplaneerimine.....	Andrus Heno (AS Talter)
Elektri- ja sidevarustus.....	Sulo Mannine (Mergonet OÜ)
Veevarustus ja kanalisatsioon.....	Madis Maddison (OÜ Projektkeskus)
Soojavarustus.....	Villi Veevo (OÜ Fingal)

SELETUSKIRI

SISUKORD

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	lk.4
2. Olemasolev olukord	lk.4
2.1. Maakasutus, olemasolev haljastus	
2.2. Kehtivad kitsendused, olemasolevad tehnovõrgud	
3. Planeerimislahendus	lk.5
3.1. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, üldised planeerimispõhimõtted	
3.2. Planeeritud krundid. Ehitusõigused ja arhitektuursed nõuded	
3.3. Territooriumi bilanss ja maj.-tehnilised näitajad	
4. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord	lk.9
4.1. Planeeritud haljastus	
4.2. Jäätmemajandus	
4.3. Keskkonnakaitse. Müravastased abinõud	
4.4. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	
5. Teed ja liiklus	lk.11
5.1. Teed ja liiklus	
5.2. Vertikaalplaneerimine. Sadevete eemaldamine.	
5.3. Parkimine	
6. Veevarustus ja kanalisatsioon	lk.13
6.1. Veevarustus	
6.2. Kanalisatsioon	
6.3. Drenaaž	
7. Elektri- ja sidevarustus	lk.15
7.1. Elektrivarustus	
7.2. Teevalgustus	
7.3. Sidevarustus	
8. Gaasivarustus	lk.16
9. Lisad	

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- Planeerimisseadus
- Rae valla ehitusmäärus
- Rae Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta 15 aug. 2006 nr.134.
- Lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks (Rae Vallavalitsuse korraldus nr.1291, 12.09.2006).
- topogeodeetiline alusplaan M1:500 (OÜ Geometria, töö nr.T-1346)

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute Saarepõllu, Saarevõsa, Saarepuu ja Saaremaja jagamine äri-/tootmismaa sihtotstarbega kruntideks ning ehitusõiguse määramine planeeritavatel kruntidel.

Koostatav detailplaneering ei muuda koostamisel olevat Rae valla üldplaneeringut.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Maakasutus, olemasolev haljastus.

Planeeritav ala paikneb, kinnistutel **Saarepõllu, Saarevõsa, Saarepuu ja Saaremaja** Harju maakonnas, Rae vallas, Vaida alevikus, Suuresta külas. Kõikide kinnistute sihtotstarve on maatulundusmaa.

Ala piirneb läänest Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaanteea T-2, (transpordimaa 65303:003:0182), põhjast Vaida-Pajupea maanteea T11210 (transpordimaa), kirdest kinnistuga Golfi tee 21 (tootmismaa), idast kinnistutega Saarevälja (maatulundusmaa), Saare põik 5a maatulundusmaa), kagust Saare põik 5 (ärimaa), Saare tee 31 ja Saare tee 29 (tootmismaad) ning lõunast Saare tee 11a (elamumaa) ja Saare tee 11, Saarepargi-I (maatulundusmaad).

Planeeritava ala suurus on ~33ha. Maapind on mõõduka langusega lääne suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +42.00...+45.00m.

Kinnistut läbib lahtine maaparandussüsteemi eesvoolu kraavivõrgustik, mille eesvooluks on Pirta jõgi. Kinnistu on varem olnud valdavalt põllumajanduslik heinamaa. Valdavas osas kinnistul puudub nii kõrg- kui madal haljastus. Tartu-Luhamaa mnt ja sellega ligikaudu paralleelselt kulgeva kraavi vaheline ala ja Saare tee maanteepoolne serv on

kaetud valdavalt lepa- ja sarapiku võsaga ning samaliigiliste puudega. Palju esineb ümberkukkunud puid ja murdunud oksid. Üldine pilt jätab tolmu ja räsitud mulje. Üksikuid puid esineb ka planeeritava ala lõunapoolsete kraavide servadel.

2.2. Kehtivad kitsendused, olemasolevad tehnovõrgud.

Planeeritava ala läänepiir piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee T-2 (maantee kaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest – Teeseadus §13 lg2, tee sanitaarkaitsevöönd 300m sõidutee servast – Rae valla üldplaneeringu järgi).

Kinnistu põhjapiiriks on Vaida-Pajupea maantee T11210 (maantee kaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest – Teeseadus §13 lg2, tee sanitaarkaitsevöönd 60m sõidutee servast – Rae valla üldplaneeringu järgi).

Olemasoleva Golfi tee kaitsevööndiks on 10m teemaa piirist. sanitaarkaitsevöönd 60m sõidutee servast.

Vastavalt Teeseadusele §13 lg5 on projekteeritavate tänavate kaitsevöönd 10m teemaa piirist.

Maaparandussüsteemi eesvoolsete kraavide veekaitsevöönd, vastavalt Teeseadusele §29 lg3 on 1+1m ja ehituskeeluvöönd vastavalt Looduskaitseadusele §38 lg5 on 25+25m. Vastavalt Rae Vallavalitsuse taotluskirjale 05.02.2007 nr.6-2/438 ja Keskkonnaministeeriumi Harjumaa Keskkonnateenistuse vastuskirjale 26.02.2007 nr.30-6-1/10393-2 vähendatakse läbi käesoleva detailplaneeringu ehituskeeluala 15+15 meetrini vastavuses looduskaitseaduse §40 sätestatud tingimustel ja korras.

Ala läbib põhja-lõuna suunaliselt 10KV õhuliin, mille kaitsevöönd on 10+10m. Muud tehnovõrgud planeeritaval alal puuduvad.

Tulenevalt Rae valla üldplaneeringust on planeeringuala põhjaservas piki Vaida-Pajupea maanteed reserveeritud elektrikõrgepingetrassi 220KV koridor ja kaitsevöönd 35 + 35m traaversitest.

Rae valla koostatava üldplaneeringu järgselt muid piiranguid planeeritaval alal ei esine.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed. Üldised planeerimispõhimõtted.

Planeeritav ala jääb vastavalt Rae valla üldplaneeringule tootmismaade alale mille naabriks idaservas on tootmismaad, lõunaservas on valdavalt elumumaad, lääneservas liikluskoridor ja selle taga maatulundusmaad ning põhjaservas segaala elumumaade ja maatulundusmaadega.

Ühenduseks planeeritava alaga on Tallinn-Tartu-Luhamaa riigimaantee T2 ja Vaida-Pajupea riigimaantee T11201, samuti Golfi tee (valla tee).

Lähimad suuremad sotsiaal- ja infrastruktuuri objektid paiknevad sõidumugavusest lähtuvalt Jüris ja Tallinnas, mis jäävad planeeritavast kinnistust vastavalt ca 8 km ja 22

km kaugusele. Väiksemad objektid paiknevad Vaida alevikus, planeeritavast alast ca 1km kaugusel.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste põhimõtetega ning piirangutega:

- On kinni peetud Rae valla korraldusest 12 sept. 2006 nr 1291, mis määrab kinnistu jagamise äri- ja tootmismaa kruntideks suhtega 70%/30%.
- Planeering ei sea kitsendusi naaberkinnistutele. Säilitatud on olemasolevad juurdepääsuteed.
- On arvestatud kõigi seadusest tulenevate kitsenduste ja piirangutega.
- On arvestatud kõigi koostamisel olevate naaberalade detailplaneeringutega

3.2. Planeeritud krundid. Ehitusõigused ja arhitektuursed tingimused

Planeerimislahenduse aluseks on Tellija arenguskeem, projekteerimise lähteülesanne ning Rae valla üldplaneering.

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtetega ning piirangutega:

- Planeeritav ala paikneb äri- (tootmismaade) tsoonis. Sellest johtuvalt on ka planeeritav ala ette nähtud ärimaaks 70% ja kaassihtotstarbena tootmismaaks 30%.
- Liikluskorraldus ja tänavate võrk on lahendatud vastavuses Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt. perspektiivse liikluskorraldusega, Vaida-Pajupea mnt liikluskorraldusega ning AS Entec poolt koostatava Saarevälja kinnistu detailplaneerimisega, mis lahendab Golfi tee liikluskorralduse.
- Planeeritavale alale on ette nähtud vaid ärimaa ja ärimaale kaassihtotstarbeks keskkonda mittekahjustav tootmine (Thk), mis seondub eelkõige logistilise tegevuse, laondusega ja vähese tootmisega. Soositud on pakendustegevus, kergetööstuse valdkonnad jms.
Suure energiaressursi vajadusega, saaste ja tootmismüraga ettevõtlus on keelatud. Samuti on keelatud suuremahulised kemikaalide ja naftasaaduste hoidmisehitised

kinnistutel, mis jäävad maaparanduse eesvoolukraavide ehituskeelualade mõjupiirkonda.

Juhul, kui mõne tulevase omaniku tootmistegevus omab sanitaarkaitsevööndit, siis peab see jääma oma kinnistu piiridesse, koormamata naaberkinnistuid. Vastasel korral on asukoht sellisele tegevusele ebasobiv ja vastuolus käesoleva planeeringu põhimõtetega.

- Rajatav hoonestus peab jääma lubatud ehitusala piiridesse. Vt projektlahendus leht 4.

3.2. Projekteeritud ärihooned

Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud ainult äri- tootmise ning sama sihtotstarbe alla käivad laohooned.

Planeeritavale alale on planeeritud 31 äri-tootmismaa krunti, millest üks on hoonestusõigusega (pos.31, mõeldud liitmisvõimalusega kinnistule Golfi tee 21) ja 8 tehnorajatiste maa-ala trafoalajaamade tarbeks, 2 reoveepumplate kinnistut, kaitsetsoon R=20m.

Äri- tootmismaa keskmine pind on 7982m². Väikseima äri- tootmismaa krundi suurus on 1671 m² ja suurima 18017 m².

Maksimaalne lubatud hoonete arv moodustatavatel kruntidel on kaks hoonet.

Hooned on ette nähtud keldrita, maksimaalselt 3-korruselistena, kõrgusega maapinnast kuni 14m katuseharjani. Lubatud maksimaalne soklijoon maapinnast on 0.6m.

Kruntidel 7,8,9, 20 ja 21 on lubatud max korruselisus 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast 12m.

Hoonete arhitektuur on iseloomulik äri- ja büroohoonetele, millele lisanduvad kaasaegsele arhitektuurile omased sirgeid vertikaalseid ja horisontaalseid jooni omavad laohooned.

Hoonete lubatud materjalikäsitus on vaba. Keelatud on puitkonstruktsioonides hooned, samuti ebamaastaapsed suurelemendid ja rustikaalsed kivimid. Arhitektuursed täiendused saadakse suurte klaaspindade kasutamisega. Hoonestuse ilmestamiseks on lubatud kasutada heledates toonides viimistletud puitsõrestikke.

Katused on rullmaterjaliga metallprofiilidega kaetud lamekatused.

Laohoonete viimistluseks sobib kasutada sandwich-paneele. Katusekalded 0-15°.

Sokli viimistlemiseks kasutada sile- või faktuurse pinnaga tsementkiudplaate.

Aknade valmistamisel kasutada metall või plast konstruktsiooni.

Ei ole lubatud kasutada alla 1m² aknajaotusi, kaar-, võlv- ega ümarmotiive.

Tänaväärsed piirded valmistada võrk piiretena kõrgusega max 1.8m.

Kruntide haljastamisel lähtuda projekteeritavast hoonestusest, pinnasest ja reljeefist. Kõrghaljastuse rajamise kohustus on min 10% krundi pinnast.

Kruntide ehitusõigused ning hoonestustingimused on toodud samuti projektlahenduse joonisel (joon. nr.4).

3.3. Territooriumi bilanss ja maj.- tehnilised näitajad

Territooriumi bilanss (detailplaneerimise liigituse alusel)

Jrk. nr.	Nimetus	Sihtotstarve	m ²	%
1.	Tootmismaa	Thk	79 225	24.2
2.	Ärimaa	Ä	184 859	56.4
3.	Tehnorajatiste maa-ala	The	680	0.2
4.	Transpordimaa	L	62 894	19.2
	Planeeritav ala kokku		32.8ha	100%

Parkimiskohtade arv:

800 kohta

Suletud brutopindade bilanss (katastriüksuse liigituse alusel)

Jrk. nr.	Nimetus	Sihtotstarve	m ²	%
1.	Tootmismaa	Thk	61 020	30.0
2.	Ärimaa	Ä	142 380	69.9
3.	Tootmismaa	The	227	21.2
4.	Transpordimaa	L	-	-
	Brutopindade bilanss kokku		203 627	100%

4. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.1. Planeeritud haljastus

Kuivõrd on teadmata tulevaste hoonete konfiguratsioon, ei ole rajatava haljastuse paiknemine määratud. Arvestades planeeritava ala ja selle lähiümbruse suhtelist haljastusvaegust, on planeeringuga ette nähtud mahulise projekteerimise käigus kinnistute territoriaalse, minimaalse ala haljastuse kohustus, mis moodustab 10% kinnistu pindalast. Selle sisse on arvestatud nii kõrg- kui madalhaljastus. Kogu planeeritava ala äri- ja tootmismaa kruntidel on iga 300m² kohta ette nähtud istutada 1 puu min täiskasvanud kõrgusega 10m. Kõrghaljastusvööndiga kruntidel arvestada eelneva nõudega vööndist vabal alal.

Täiendavalt on kõik planeeritavad tänavad projekteeritud ühepoolse kõrghaljastusega, mille istutamiskohustus on arendajal.

Saarepuu tänavale on ettepanek istutada Punane vaher /*Acer rubrum*/, mis on püramiidja võraga ja pruunikas-punaste lehtedega, mille värv sügise saabudes on kollasest erepunaseni. Vt. peatüki lõpus: Pilt 1 ja 4.

Saarevõsa tänavale on ettepanek istutada Harilik pihlakas /*Scorbus aucuparia*/, mis õitseb mais-juunis. Taim on valgete õiekobaratega ja kasvatab sügiseks oranžid marjad. Vt. peatüki lõpus: Pilt 2 ja 5.

Saarepõllu tänavale on ettepanek istutada Lääkleheline pärn /*Tilia x euchora*/. Pärna kollased õied moodustuvad juulis. Vt. peatüki lõpus: Pilt 3 ja 6.

Lisaks on ette nähtud kummalegi poole teed piki krundi piiri istutada rivikorras vabavormsed põõsastaimed, mille istutamiskohustus on tulevasel kinnistuomanikul.

Saarepuu tänavale on ettepanek istutada valgeõielised Tuhkur enelad Grefsheim /*Spraea x cinerea* Grefsheim/, tihedusega 2-3 taime 1.0jm kohta. Õitseaeg mai-juuni. Kasvukõrgus kuni 1.5m. Vt. peatüki lõpus: Pilt 1 ja 4.

Saarevõsa tänavale on ettepanek istutada tumekollaste (kuldkollaste) õitega põõsasmaranid Goldfinger /*Potentilla fruticosa*/, mille istutustihedus on 3 taime 1.0jm kohta. Õitseaeg juuni- oktoober. Taimede kasvukõrgus 1-1.5m. Vt. peatüki lõpus: Pilt 2 ja 5.

Saarepõllu tänavale on ettepanek istutada ereroheliste lehtede ja säravpunaste õitega Veigelad "Red Prince" /Weigela "Red Prince"/, istutustihedusega 2 taime 1.0jm kohta. Taime õitseaeg on rikkalik: juuni-juuli ning august-september. Vabakujulise heki kasvukõrgus ei ületa 1.5m. Heki laiuseks võib lugeda maksimaalselt 1.3m. Vt. peatüki lõpus: Pilt 3 ja 6.

Põõsastaimede istutamise kohustus jääb tulevastele krundivaldajatele, peale trassiühenduste ja sissesõitude väljaehitamist.

Kruntidele 8, 9, 10 ja 21 Saare tee poolsele küljele, 25m laiuselt, on ette nähtud kõrghaljastuse vöönd s.o. üks täiskasvanud kõrgusega min10m kõrgune puu iga 10m² kohta. Samuti on kõnesolevate kruntide 8, 9, 10 lõunapiirile ja krundi 21 lääne- ja lõunapiirile ette nähtud rajada võrkaed koos põõsas- või kuusehekiga.

Kruntidel 1, 3, 5, 6, ja 7, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee poolsesse serva, ehituskeelu alla, on ette nähtud kõrghaljastusvöönd, mis ühtlasi täidab ka müratõkke funktsiooni ja töötab maanteelt tuleneva õhusaaste isolaatorina.

4.2. Jäätmemajandus

Vastavalt *Jäätmeseadusele* lasub kruntide valdajal kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu litsentseeritud jäätmekäitlusfirma poolt. Objekti jäätmekäitlus tagatakse sõidutee äärde ette nähtud prügikonteineritega.

4.3. Keskkonnakaitse. Müravastased abinõud

Käesolev detailplaneering ei käsitle keskkonnaohtlike tegevusi ega vastavate objektide rajamist ning eeldatavaid keskkonnamõjusid ette näha pole. Planeeritavale alale on ette nähtud vaid ärimaa ja ärimaale kaassihotstarbeks keskkonda mittekahjustav tootmine, mis seondub eelkõige logistilise tegevuse, laonduse ja vähese tootmisega (pakendamine, kergetööstus jm). Suure saaste ja tootmismüraga ettevõtlus on keelatud. Samuti on keelatud suuremahulised kemikaalide, väetiste ja naftasaaduste ilmastikust mõjutatavad hoidmisehitised kinnistutel, millel on maaparanduse eesvoolukraavidest tulenevad piirangud.

Objekti detailplaneering on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga. Detailplaneering ei ole vastuolus *Planeerimis- ja ehitusseaduse* ega teiste Eesti Vabariigi õigusaktidega.

Tagatud on objektide tuleohutus- ja gaasivarustusnõuded.

Veevarustus on kooskõlas Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukavaga ning on lahendatud rajatava kaheastmelise puurkaev-pumplaga Vanatammi kinnistul, mis ühendatakse Vaida aleviku veevarustuse ühtsesse skeemi.

Kanaliseerimise äravool on lahendatud kanalisatsioonitorustikega, mille eesvooluks on rekonstrueeritav ja selle käigus laiendatav Vaida biopuhasti. Variandina pumbatakse reovesi Patika, Jüri ja Peetri kaudu Tallinna linna ühiskanalisatsiooni võrku. Variandi võimalikkus ja sellest tulenev lõplik valik tehakse projekteerimise järgmises staadiumis sõltuvalt veeettevõtjate arenduste suundadest.

Eelnevalt puhastatud sadevesi (liiva- ja õlipüüdurid) juhitakse olemasolevatesse ja juurde projekteeritud kraavidesse. Kraavide eesvooluks on Pirita jõgi, milleni on planeeritava ala lääneservast ca 500m.

NB! Maaparandussüsteemi eesvoolukraavide sulgemine või vete voolamise piiramine on rangelt keelatud!

Planeeritavale alale suurimaks müraallikaks, millele tuleb tähelepanu juhtida on Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee. Müra normimise lähtealuste järgi kuulub planeeritav ala III kategooriasse, kus suurim lubatud päevane liiklusrüüa ekvivalenttase on 60dB (öine 50dB. Planeeritaval alal öine tegevus puudub). Hoonete piirdekonstruktsioonide projekteerimisel tuleb lähtuda lubatu päevasest müratasemest. Müratundlikemate hoonete paigutamisel maanteeäärsetele kruntidele tuleks kaaluda lao- ja tootmistsehhide paigutamist maantee poole, olles selliselt võimalikuks müratõkkeks büroo- ja olmekorpustele.

Lähimad rajatavad hooned jäävad maantee servast 90m kaugusele ja on eraldatud min 25m laiuse kaitsehaljastusega.

4.4. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

Käesolev detailplaneering on koostatud planeerimise “häid tavasid” ning inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist-säilitamist silmas pidades, mis vastab Eesti Standardikeskuse 29.11.2002 käskkirjaga nr.116 kinnitatud ja kasutusele võetud Eesti Standardiga EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1.Linnaplaneerimine.”

See on peamistes postulaatides:

- selge teede struktuur, mis tagab hea nähtavuse
- juurdepääsuteed on heakorrastatud ja varustatud tänavavalgustusega
- on tagatud hea juurdepääsuviimatus kõikidele kinnistutele (puuduvad “nurgatagused”) nii jalgsi kui autodega

5. TEED JA LIIKLUS

5.1. Teed ja liiklus

Teede lahenduse aluseks on Tallinn-Tartu-Luhamaa kõrgema kategooria riigimaantee T2 tööprojekt ja Vaida-Pajupea tugimaantee T11201.

Kogu ala liikluslahendus on üles ehitatud Vaida 2-tasapinnalisele liiklussõlmele, mis võimaldab pääsu planeeritavale alale Vaida alevit läbimata ja maantee T2 liiklust häirimata.

Pääsud planeeritavale alale on antud Vaida-Pajupea kirde-edela-suunaliselt lõigult kahest punktis ja ühest punktis Vaida-Pajupea maantee pikendamisega tema pöördepunktist kuni Vaida liiklussõlmeni. Eeldatavalt kujuneb viimane kõige tihedamini kasutatavaks ristmikuks alale sisse-väljasõidul. Samasse on ette nähtud ka bussipeatused. Planeeringuga on olevatest kinnistutes tehtud äralõige ja moodustatud vastav teemaa kinnistu, mis antakse riigimaantee maa-ala koosseisu.

Seoses sama ristmiku väljaehitamisega suletakse tänane Saare tee väljapääs maantee pikendusele (ühendatakse planeeritud tänavavõrguga).

Samuti on alale antud ka jurdepääs Golfi teelt (vallatee). Selline avatus ümbritsevatele teedele annab alale suurema ja selgema läbinähtavuse ja liikluse parema hajutatavuse.

Planeeritavale alale on projekteeritud lihtne ja selge tänavavõrk, teemaa laiussega 20m ja pöörderaadiustega 15m. Sisekvartali ristmikel on parema nähtavuse tagamiseks kinnistute nurgad "ära lõigatud".

Kõikidele projekteeritud läbivatele tänavatele on ette nähtud jalgteed laiussega 2m, mis on ühendatud varemprojekteeritud ja projekteeritavate kergliikusteede võrguga .

Ristmikud riigimaanteedega ei muuda viimaste ristlõikeid ning seetõttu ei ole neid käesolevasse planeeringusse lisatud. Samal põhjusel (jäävad välja ka planeeritavast alast) ei käsitle planeering täpsemalt Saare tee ega ka Golfi tee lahendust ja nende ristlõikeid.

Samas on Golfi tee plaaniline lahendus peale kantud naaberkinnistu Saarevälja detailplaneeringust (AS Entec töö).

Tulenevalt Rae valla üldplaneeringust on Vaida-Pajupea maantee piki lõunapoolset serva ette nähtud täiendav liiklusmaa kinnistu laiussega 11m, mis on käsitletav riigimaantee külgnähtavusalana. Samas on see maa reserveering tulevasele 330KV kõrgepinge õhuliini trassile.

5.2. Vertikaalplaneerimine. Sadevete eemaldamine.

Maapind on suhteliselt tasane, mõõduka langusega lääne suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +42.00...+45.00m.

Vertikaalplaneerimisel on lähtutud olemasolevatest kõrgusmärkidest ja olevate ja juurdeprojekteeritud kraavide kõrgusmärkidest. Planeeritaval alal ja selle lähiümbruses puudub sadevete kanalisatsioon. Seetõttu on ala sadevete äravool lahendatud lahtiste kraavidega, kus juhtkõrguseks on Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteed alt läbiv kuivendussüsteemi eesvoolu kraavi truup ja selle põhja kõrgusmärk.

Uute tänavate projekteerimisel on teoreetiliselt läbi arvutatud ja kontrollitud nendele vajalike pikikalle (min 0.005, max 0.02) ja põikkalle (min 0.02, max 0.04) teostatavus. On välditud liigsed teede kergitamised ja suured täitemahud. Samas ei tohi tee hari jääda üheski punktis madalamale kinnistute kõrgusmärkidest.

Teede ristlõiked on lahendatud teega ühes tasapinnas olevate äärekividega. Mõlemale teepoolele jäävad haljasmaa ribad on projekteeritud küvettideks, kus toimub sadevete imbumine pinnasesse ja sealt lähimatesse kraavidesse.

Täpne vertikaalplaneerimine teostatakse teede ja võrkude tööjooniste koostamisega.

5.3. Parkimine

Parkimine on lahendatud 100% projekteeritavatel kinnistutel ja kontrollitud ka vastav mahutatavus kinnistutele (ehit.alune pind, nõutav haljastatav pind, parkla pind, juurdepääsu ja ümber hoone manööverdamistee pind).

Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud parkimisnormatiividest EVS 843:2003. Normatiivid kehtivad äärelinna kohta.

Parkimiskohtade kontrollarvutus krundil

Jrk. nr.	Pos. nr.	Krundi planeeritud Sihtotstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud kohtade arv krundil
1	2	3	4	5	6
1	1	Äri-tootmismaa	3800/200	19	20
2	2	„	4400/200	22	25
3	3	„	3600/200	18	20
4	4	„	5300/200	27	30
5	5	„	9000/200	45	45
6	6	„	12000/200	60	60
7	7	„	4500/200	23	25
8	8	„	1000/200	5	5
9	9	„	4000/200	20	20
10	10	„	3800/200	19	20
11	11	„	4500/200	23	25
12	12	„	6000/200	30	30
13	13	„	6700/200	34	35
14	14	„	6000/200	30	30
15	15	„	6000/200	30	30
16	16	„	6700/200	34	35
17	17	„	5500/200	28	30
18	18	„	3700/200	19	20
19	19	„	3400/200	17	20
20	20	„	4500/200	23	25
21	21	„	5700/200	29	30
22	22	„	5200/200	26	26
23	23	„	2200/200	11	15
24	24	„	4400/200	22	25
25	25	„	6000/200	30	30
26	26	„	6500/200	33	35
27	27	„	9000/200	45	45
28	28	„	11000/200	55	55
29	29	„	4800/200	24	25
30	30	„	6400/200	32	35

31	31	„	0/200	0	30
		Kokku:		833	856

P.S: Tegelik parkimiskohtade arv võib jääda märgatavalt väiksemaks, sest eeldatavalt enamike kinnistute valdava osa brutopinnast moodustab laohoone. Analoogete tehnoпаркide näidetest moodustavad kontorid ja töötajate ruumid väga väikese osa. Valdavalt jääb logistilistes ettevõtetes töötavate inimeste arv vahemikku 10...20 objekti kohta.

6. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

6.1. Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS ELVESO poolt 24.05.2006 väljaantud tingimustele nr. 216/06 (vt.lisa nr.1)

Planeeritava kinnistu veevarustus on lahendatud kooskõlas „Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavas” (OÜ Projektkeskus 2005) toodud skeemiga. Ainukese muudatusena on see, et puurkaev PK1 (nn. Golfi puurkaev) on toodud alevikule lähemale ning rajatakse Vanatammi kinnistule. Muus osas on põhimõtted samad ning ka arengukavas antud torustike dimensioonid ei muutu. Kinnistu veevarustusvõrk ühendatakse ka Saare teel paikneva aleviku tsentraalse veevarustusvõrguga. Sel moel moodustab uus rajatav puurkaev kogu aleviku veevõrguga ühtse terviku.

Planeeritavasse pumplasse rajatakse ka veereservuaarid (mahutamaks tuletõrjereservi ja reguleerivat mahtu) ning II-astme pumpla. Vajadusel tuleb pumpla hoonesse paigaldada ka veepuhastus.

Planeeritava kinnistu olmevee vajadus on $105 \text{ m}^3/\text{d}$ ja maksimaalne tunni-vooluhulk $Q_{h, \max} = 40 \text{ m}^3/\text{h}$.

Vastavalt AS ELVESO detailplaneeringu teostamise tingimustele on tuletõrje veevajadus väliseks tulekustutuseks 10 l/s. Kui mõne üksiku kinnistu tuletõrjevee vajadus kujuneb edasise projekteerimise käigus suuremaks, siis tuleb lahendada see lokaalselt.

Tuletõrjehüdrantide vahekauguste määramisel on lähtutud, et tegemist on tööstusettevõtete ja ladude piirkonnaga. (hüdrantide asukohad joonisel). Kasutada tuleb maapealseid tuletõrjehüdrante.

Tänavatorustikud on planeeritud rajada plastikust veevarustuse torudest PE De110. Veevarustuse tänavatorustikust kuni iga krundi piirini rajatakse majajühendustoru PE De50. Ühe meetri kaugusele krundi piirist paigaldatakse majajühendustorudele maakraan koos spindli pikenduse ja kaiega.

Torustiku rajamissügavus on 1,8 m maapinnast toru peale.

6.2. Olme- ja sadeveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimine on lahendatud kahes variandis:

6.3.Variant: vastavalt AS ELVESO poolt 24.05.2006 väljaantud tingimustele nr. 216/06 ja 02.03.2007 saadetud kirjale nr. 69 (vt. Lisa nr.1). Reovesi pumbatakse mööda Saare teed otse reoveepuhastile.

6.4.Variant: reovesi pumbatakse Patika, Jüri ja Peetri kaudu Tallinna linna ühiskanaliseerimise võrku.

Planeeritavalt kinnistutelt juhitakse reovesi isevoolsete torustike abil planeeritavasse pumplasse KP-7 ja varem planeeritud KP-8 (vt. ENTEC AS-i töö nr. 652/05, joonis 4). Planeeritava pumpla KP-7 kaudu pumbatakse ka ümberkaudsete perspektiivsete alade kanalisatsioon.

Ühiskanaliseerimise juhitav reovesi peab vastama AS ELVESO poolt kehtestatud tingimustele. Vajadusel peab kinnistutele rajama kohtpuhastid vastavalt Eesti Projekteerimisnormi EPN 18.4 „Kinnistu kanalisatsioon” punkt 7 nõuetele.

Torustiku minimaalne rajamissügavus on 1,2 m maapinnast toru peale. Isevoolse kanalisatsioonitorustiku DN 160 minimaalne kalle on 0.006.

Kruntidel tekkivad sademeveed juhitakse maaüksust läbivasse magistraalkraavi, mis on Rae valla Ühisveevärgi ja –kanaliseerimise Arendamise Kava kohaselt säilitatav eelvoolukraav. Magistraalkraavi säng tõstetakse osaliselt ümber nii, et ta kulgeks kruntide piiril. Kruntidele nr. 9, 10, 11,12, 13, 15, 16,17, 18, 20, 21, 22 rajatakse uued harukraavid. Kraavide nõlvustegur on 1,25. Kraavide ristumisel sõiduteega, rajada sõidutee alla truup.

Kraavidesse juhitav 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 Projekteerimisnormi EPN 18.4 „Kinnistu kanalisatsioon” punkt 7 nõuetele.

6. Elektri- ja sidevarustus

7.1. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavuses AS Eesti Energia tehnilistele tingimustele nr.84571 (vt. lisa nr.1).

Käesolev planeering näeb ette 30 logistilise- ja tootmiseloomuga krundi moodustamise planeeritava alal.

Moodustatavate kruntide planeeritav elektri koormus jääb vahemikku 30-400kW, mille määramisel on arvestatud tehnilistes tingimustes nr. 84571 märgitud võimsusi.

Planeeritavate kinnistute elektriga varustamiseks tuuakse kinnistule kaks 10 kV kaabelliini planeeritavast Saare tee jaotusalajaamast ja planeeritakse kokku kaheksa 10/0,4 kV kahe trafoga alajaama. Alajaamad nr. 1, 2, 3 ja 5 on võimelised varustama üldjuhul kõiki kinnistuid.

Alajaamadest väljuvad 0,4 kV kaabelliinid on planeeritud kinnistuteni ja liitumispunktid on kinnistu piiridel asuvates liitumiskilpides.

Suurema võimsusevajadusega klientidele on lisaks ette nähtud alajaamad nr. 4, 6, 7 ja 8 (ehitatakse vastavalt vajadusele).

Likvideeritav 10 kV õhuliin asendatakse 10 kV maakaabelliiniga, mille trass on ette nähtud Golfi teele Saare tee 31, 35, 37, 39, Uus-Kaasiku ja Saarevälja kinnistute detailplaneeringuga.

7.3. Sidevarustus

Käesolev planeeringu abonentide arv on ca 100, mis selgub tööprojekti ja liitumistaotluse koostamise käigus. Kinnistute sidevarustuseks (telekommunikatsiooniks s.h. ADSL) tuleb ehitada sidekanalisatsioon ja siduda see kaablijaotuskapiga VAI 105 (Saare tee 31 juures). Sidekaabli paigaldab teenusepakkuja peale liitumislepingu sõlmimist.

Lahendus on koostatud vastavalt AS Elion tehnilistele tingimustele nr.4671010 (vt. lisa nr.1).

7. Gaasivarustus

Vaida aleviku Suureste külas paiknevate Saarepuu, Saarevõsa, Saarepõllu ja Saaremetsa kinnistute detailplaneeringu gaasivarustuse projekt on koostatud vastavuses Eesti Vabariigis kehtivatele ehitusnormidele ja AS Fortum Termest tehnilistele tingimustele 24.04.2006.

Olemasolevad gaasivõrgud piirkonnas puuduvad, perspektiivne liitumispunkt vastavalt AS Fortum Termest tehnilistele lähteandmetele ehitatakse välja kinnistu Tartu maantee poolsele piirile.

Järgnevates projekteerimise staadiumites täpsustada AS Fortum Termest tehnilised lähteandmed ja sõlmida vajalikud liitumislepingud.

Detailplaneering käsitleb gaasitorustikku alates liitumispunktist kinnistu piiril, kuhu

paigaldada PE tehaseisolatsiooniga pikendatud spindliga kuulkraani.

Detailplaneeringu ala siseselt paigaldada gaasitorustik kesksurve MOP4bar gaasitorustikuna. arvestades detailplaneeringus ette nähtud maakasutuse sihtotstarbega. Gaasitorustik paigaldada projekteeritud teede maa-alale haljasribale külgnevalt kinnistute piiridega normidekohase vahekaugusega muudest planeeritud insenerkommunikatsioonidest.

Detailplaneeringuala kinnistute piirile kõnnitee alla paigaldada PE tehaseisolatsiooniga pikendatud spindliga kuulkraanid.

Majaiühendused teha sadulühendusega plasttorudest.

Gaasiregulaatorkapid lahendatakse kinnistute ehitusprojektide mahus järgnevates projekteerimisstaadiumites.

Gaasitorustik paigaldada 15cm liivalusele, kaeviku tagasitäide teha liivaga.

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

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

Gaasitorustik ühendada automaatse keevitusega 100% kontrolliga.

Gaasitorustik märkida märkesiltidega.

Orienteeruv gaasitorustiku pikkus planeeritaval alal (ilma majaiühendusteta) ~1200m, orienteeruv gaasikulu 600nm³/h, 1,1milj. nm³ aastas.