

SELETUSKIRI

1. Planeeringu eesmärk

Käesolev detailplaneerimisprojekt käsitleb Rae vallas, Soodevahe külas asuvat Kasemetsa II kinnistut. Planeeritav kinnistu hõlmab kokku ca 8,5 ha. Planeeritava kinnistu praegune sihtotstarve on maatulundusmaa. Üldplaneeringu järgi on tegemist perspektiivse äri- ja tootmismaa. Planeeringu eesmärk on kinnistu jagamine äri- ja tootmismaa kinnistuteks ning neile ning ehitusõiguse määramine.

2. Koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on huvitatud isiku avaldus, Rae valla üldplaneering, Ehitusseadus, Planeerimisseadus ning kehtivad normid.

3. Olemasolev olukord

3.1 Geoloogilised ja geodeetilised tingimused

8,5 ha suurune kinnistu paikneb Tallinna lennuvälja maandumisraja lõpus, Tallinn-Lagedi maanteest lõunas. Maapind on tasane. Kinnistut kasutatakse aiamaana.

3.2 Keskkonna seisund

Kõrghaljastust leidub endiste aiamajade vaheliste teede ääres - peamiselt kased, kuused ja pajud. Pinnas on niiske. Vahetus läheduses asub müraallikas - Tallinna lennuvälja maandumisrada.

3.3 Infrastruktuuri seisund

Planeeritavat ala teenindavad infrastruktuurid paiknevad Tallinnas ja Lagedil. Bussipeatus paikneb ca 1km kaugusel. Tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid puuduvad, kinnistul paikneb madalpinge elektriliin. Kinnistul paiknevad kuivenduskraavid

3.4 Hoonestus

Kinnistu on hoonestatud ebaseaduslike aiamajadega. Naaberkinnistutel paiknevad taluhooned. Lähiumbruses paiknevad tootmisettevõtted

3.5 Muinsus-, keskkonna- ja riigikaitse objektid

Muinsus-, keskkonna- ja riigikaitse objekte käsitletaval alal ei paikne.

4. Planeerimislahendus

4.1 Krundijaotusplaan

Kinnistule on kavandatud 8 äri- ja tootmismaa krunti suurusega 6000-7000m² ja 3 liiklusmaa krunti. Juurdepääsuks Lagedi teelt on kavandatud eraldada riigi maast 2 liiklusmaa krunti, mis ühendavad planeeritava ala Tallinn-Lagedi maanteega ja moodustavad tulevase piirkonna tänavavõrgu osa.

4.2 Hoonestuskava

Hoonete maksimaalne lubatud maapealsete korruste arv on kuni 4, max kõrgus 14m. Soklijoone kõrgus maapinnast on 0,3-0,5m. Ette nähtud katuste lahendused hoonetel on lame- või kuni 15° kraadine viilkatus. Hoonete seinapinna domineeriva välisviimistlusmaterjalina on ette nähtud kasutada krohvi, metalli või neid imiteerivaid kunstmaterjale. Piiretena on ette nähtud kasutada läbipaistvat metall- või võrkaeda max kõrgusega 2,5 m. Kruntide lubatud maksimaalne täisehitus 50%. Lubatav ehitiste maksimaalne arv krundil on 1.

4.3 Liiklus ja parkimine

Olemasoleva krundi kirde- ja edelakülge on kavandatud juurdepääsuteed Tallinn-Lagedi maanteele. Kinnistu keskele on kavandatud juurdepääsuteid ühendav sisetänav. Planeeritav teemaa laius loodavatel siseteeleel on 20 m. 6 m laiune sõidutee osa on ette nähtud kõvakattega. Parkimine lahendatakse krundidel.

4.4 Tuleohutus

Hoonete tulepüsivuskujade ja kõrguste projekteerimisel on aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr. 315, 2004.a.

5. Tehnilise infrastruktuuri lahendused

5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Soodevahe küla veega varustamine toimub AS Tallinna Vesi veevõrgust Suur-Sõjamäe tänavalt, kust vesi suunatakse toruveetorustikuga rajatavasse Soodevahe III astme pumplasse. Vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele saab detailplaneeringu ala liituda ÜVK-ga peale III astme pumpla väljaehitamist ning piirkonna ühisveevärgi väljaarendamist. Kogu planeeringuala veetarbimine on prognoositud 26 m³/d. Perspektiivis on ette nähtud rajada lisäühendus AS Tallinna Vesi veevõrgule Betooni tänaval, mida kasutatakse avariilukorra jaoks. Piirkonna veetorustike lahendus on koostatud nii, et oleks tagatud kahepoolne toide III astme pumplast.

Tänavatorustik on planeeritud rajada plastmassist veevarustuse torudest. Torustiku rajamissügavus on 1,8 m maapinnast toru peale. Moodustatavate kinnistute perspektiivsed liitumispunktid ühisveevarustusega asuvad tee maa-alal, kinnistu piirist kuni 1m kaugusel, sulgarmatuuriks kummikiilsiidrid.

Liitumispunktis tagatakse vabarõhk minimaalselt 2,5 bar. Kui hoonestuskõrgus ületab 3 korrust, tuleb täiendav rõhk ette näha survetõsteseadmetega igal hoonel eraldi, mis lahendatakse hoone projektiga järgmises staadiumis.

Tuletõrjeveevarustus

Väliseks tuletõrjevee vajaduseks arvestatud 10 l/s. Tuletõrjeveevarustus on lahendatud hüdrantide baasil. Detailplaneeringu alale on projekteeritud 3 maapealset tuletõrjehüdranti olmeveetorustikule.

Kui mõne üksiku kinnistu tuletõrjevee vajadus kujuneb edasise projekteerimise käigus suuremaks, siis tuleb lahendada see lokaalselt. Täpsem tuletõrjeveearustuse süsteem lahendatakse tööprojekti käigus.

Reoveekanalisisatsioon

Detailplaneeringu ala kanaliseerimiseks tuleb välja ehitada Rae valla ühiveevärgi ja kanalisastiooni arengukavas 2008-2020 (OÜ Projektkeskuse töö nr. 480) ette nähtud reoveepumpla Soodevahe 4. Pumplast rajatakse suvatorustik piki Kasemetsa teed kuni Tallinna-Lagedi mnt planeeritud survekanalisastoonitorustikuni. Kogu planeeringuala reovete hulk on prognoositud 26 m³/d.

Planeeritud d160mm ja d200mm isevoolsed reoveekanalisisastiooni torustikud rajada kalletega vastavalt 0,006 ja 0,005. Torustike materjaliks on plastik. Ühisorustike minimaalne rajamissügavus on 1,2 m maapinnast toru peale.

Planeeritava survekanalisastiooni torustiku materjaliks on plastik ja rajamissügavuseks 1,8m maapinnast toru peale.

Moodustatavate kinnistute perspektiivsed liitumispunktid ühiskanalisatsiooniga asuvad tee maa-alal, kinnistu piirist kuni 1m kaugusel. Liitumispunktideks on vaatluskaevud.

Sademeveekanalisisatsioon

Detailplaneeringu alal on olemasolev kuivenduskraavide süsteem, mille eelvooluks on vastavalt AS Maa ja Vesi tööle nr 04510 kuivenduskraav K-100, mis läbib Kungla kinnistut (65301:002:0279). Piki nimetatud kraavi juhitakse veed Rae-Lagedi peakraavi ning sealt edasi Pirita jõkke. Vt lisatud skeem.

Piki planeeritavat Kasemetsa teed rajatakse uus kuivenduskraav tee sademevee ärajuhtimiseks. Detailplaneeringualal olemasolevad kuivenduskraavid, mis jäävad planeeritavate kinnistute territooriumile, on ette nähtud likvideerida. Planeeritavate kinnistute sademeveed juhtida kuivenduskraavidesse planeeritavate liitumispunktide kaudu, vajadusel kasutada kohtpuhastust. Sademeveeühenduste eelvooluks on Kasemetsa teel osaliselt olemasolev, osaliselt planeeritav kuivenduskraav.

Kasemetsa 5, 6, 7 ja 8 kinnistute ehitusalast suunatakse olemasolevad kraavid planeeritava sademeveetoruga planeeringualast väljas olevasse olemasolevasse kraavi.

Kuna käesoleval hetkel ei ole teada kinnistute täpseid sademevee voohulki, siis olemasolevate kuivenduskraavide süvendamise vajadus ja ulatus määratakse tööprojekti staadiumis. Torustatava kraavi torustiku läbimõõt määratakse samuti edasise projekteerimise käigus.

5.4 Elektrivarustus

Käesoleva osaga on määratud planeeritava ala perspektiivne elektrivajadus ning on antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks Eesti Energia Asi Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna Tehnilised tingimused nr. 159829 31. 03. 2009.a.

Elektrienergia tarbijateks on 8 äri-tootmismaa kruntl peakaitsega a`3x160 A ja välisvalgustus peakaitsega 3x40 A. Tarbijate arvutuslikud võimsused on antud järgnevas tabelis.

Jrk. Nr.	Tarbija nimetus	Arv	Võimsus kW	Trafo võimsus kVA
1	Äri-tootmismaa	8	800	
2	Välisvalgustus	1	20	
	Kokku k=0,9		740	2x630

Tarbijate toiteks nähakse ette kahe trafoga komplektalajaam 10/0,4 kV, transformaatoritegaga 10/0,4 kV, võimsusega 630 kVA. Alajaama toide nähakse ette Suur-Sõjamäe tee/Lennuradari tee risti juurde planeeritud 10 kV jaotuspunktist ühe 10 kV kaabliga. Nähakse ette planeeritavale alale kaablitrass planeeritavast alajaamast suunaga Lastamäe 110/10 kV alajaama 10 kV toitefiidrisse nr. 1020. Alajaamale maaalale nähakse ette servituut. Planeeritava ala tarbijate 0,4 kV toiteliinid paigaldada maateekaabliga AXPk või samaväärsega. Jaotuskiilbid ja liitumiskiilbid paigaldada tee maale kinnistute piirile ustega tänava poole.

Tänavavalgustuse liinid ehitada maakaabliga. Valgustuseks kasutada naatriumlampidega valgusteid tsingitud metallmastidel.

5.5 Sidevarustus

Käesoleva detailplaneeringu sidevarustuse projekteerimisel on lähtutud Elion Ettevõtted AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr.8581133 (25. 07. 2008)

(Harjumaa, Rae vald, Soodevahe küla Kasemetsa II kinnistu detailplaneering).

Detailplaneeringu ala teede ja tänavate ääres reserveeritakse maa-ala sidekanalisatsiooni rajamiseks.

Sidekanalisatsiooni trassi minimaalne kaugus kinnistupiirist peaks olema 0,8 m.

Sidekanalisatsioon rajada PVC OPTO torudest (Ø100mm) ühe ja kahe avalisena.

Peakanalisatsioon ühendatakse Elion Ettevõtted AS sidekanalisatsiooniga kaevus nr.16095.

Kaevu asukoht Tallinn-Lagedi mnt ääres.

Planeeritavast peakanalisatsioonist rajatakse mõlemale poole tänavat jäävatele tootmis- ja ärihoonetele Ø100mm toruga sisestus. Hargnemised peakanalisatsioonist tehakse kaevudest või haruühendustega. Kinnistu sees projekteeritakse ja ehitatakse omaniku poolt sidekanalisatsioon vastavalt vajadusele.

Sidekanalisatsioon ehitatakse peale tööjooniste koostamist kinnisvara arendaja poolt.

Deteilplaneeringu ala sidekanalisatsiooni tööprojekti koostamiseks võtta eelnevalt Elion Ettevõtet AS-ilt tehnilised tingimused.

Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Elioni poolt vajalike kaablite maht ja mark ning võrgusõlmest juurdepääsuvõrgu kaabli(te) paigaldamine.

Ristumine Tallinn-Lagedi mnt-ga teha suletud meetodil.

Tallinn-Lagedi mnt ääres asuvad olemasolevad Elion Ettevõtted AS-I maakaablid.

Tööprojekti käigus täpsustada ol.olevate maakaablite asukohad ning seejärel valida uue sidekanalisatsiooni asukoht, tagada ol.olevate kaablite puutumatus, vajadusel kaitsta kaablid torudega.

Ol.olevate kaablite mahamärkimine looduses tellida Eltel Networks AS-ilt.

5.6 Küte

Hoonete küte lahendatakse gaasiküttel vastavalt Energate OÜ tehnilistele tingimustele. Detailplaneeringu ala tänava maaalal on reserveeritud maa-ala gaasitorustiku rajamiseks. Liitumispunktid on planeeritud kinnistute piirile. Planeeringuala välisühenduse asukoht täpsustatakse tööprojekti käigus.

6. Keskkonna- ja tervisekaitse

6.1 Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemine toimub vastavalt kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud jäätmehoolduseeskirjale.

6.2 Haljastus

Krundid on ette nähtud haljastada kõrghaljastusega min 20% ulatuses. Olemasolev kõrghaljastus on ette nähtud võimaluse korral säilitada.

7. Kuritegevust ennetavad meetmed

Et tekitada sotsiaalset kontrolli tänaval ja kruntidel toimuva üle ja soodustada naabrivalvet on rajatavate piirdeaiaid ette nähtud ehitada läbipaistavad. Tänavad on ette nähtud valgustada.

8. Nõuded projekteerimisele planeeringualal

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Projekte võivad koostada vastavaid litsentse omavad firmad või isikud. Projektid esitatakse kooskõlastamiseks ja ehitusloa taotlemiseks Rae Vallavalitsusele.

Koostas: Arh. Ene Priimets