

SELETUSKIRI

I OSA

LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1

PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 21.12.2006 otsus nr 200 Kurna küla Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta ja Rae Vallavalitsuse 13.02.2007 korraldus nr 242 lähtetingimuste kohta.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise ettepaneku on teinud FirstMark OÜ.

Detailplaneering ei ole vastavuses kehtiva 1993 aastal kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu järgi on antud piirkond ette nähtud põllumajandusmaaks. Kuna valla kehtiv üldplaneering ei vasta enam valla kaasaja arengueesmärkidele, siis on detailplaneeringu aluseks võetud valla uus avalikustatud ja kehtestamiseelne üldplaneering, kus antud piirkond on ette nähtud tehnopargi arendamiseks. Seega muudab detailplaneering kehtivat üldplaneeringut.

I-2

DETAILPLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID JA PÕHJENDUS

Detailplaneeringu eesmärgiks on tehnopargi rajamine Tallinna ringtee äärde, uue projekteerimisel oleva Kurna-Kiili-Tuhala maantee trassikoridori ja liiklussõlme kõrvale.

Tallinna ringteel on liiklustihedus ca 8000 autot ööpäevas, sanitaarkaitsevöönd on 300m. Enamus planeeritavast tehnopargi alast jääb sanitaarkaitsevööndisse, kus põllumajandus ei ole üha tõusva liiklustiheduse tõttu otstarbekas ega mõistlik. Saaste on väga suur. Piirkonda rajatakse lähiaastatel uus liiklussõlm, mis on ideaalne tehnopargi teenindamiseks. Tallinna ringtee on projekteerimisel neljarealiseks. Tehnopargil saab olema väga hea ühendus ringtee kaudu Peterburi mnt, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt, Viljandi mnt ja Pärnu mnt-ga. Samuti on hea ühendus Muuga ja Paldiski sadamatega. Ka teisele poole Tallinna Ringteed on kavandatud tehnopargi rajamine ja selle ühele osale, Kiili valla territooriumile on ärikrunte juba planeeritud. Planeeritavast liiklussõlmest ja laiendatavalt Tallinna ringteelt on tehnoparkidele hea vaade, kus ettevõtted saavad end piisavalt nähtavaks teha ja reklaamida. Planeeritava tehnopargi kõrval on endisaegsed laudad jt tootmishooned. Üldplaneeringuga on planeeritava tehnopargi äärest planeeritud Jüri aleviku külje all olevat Aaviku küla ja Kurna küla ühendav kogujatee, mille liiklustihedus, arvestades Ameerikanurga tehnopargi suurst, saab tihe olema. Seega projekteerimisel liiklussõlme ümbrus on tehnoparkide planeerimiseks igati mõistlik.

Detailplaneeringuga määratakse:

- Krundijaotus
- Äri-ja tootmismaa kruntide asukohad
- Kruntide ehitusõigus ja hoonestusala
- Liikluskorralduspõhimõtted
- Haljastus ja heakord
- Tehnovõrkud ja rajatiste paigutus
- Servituutide vajadus ja kaitsetsoonid
- Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele
- Keskkonnakaitse abinõud
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

I-3

PROJEKTI LÄHTEMATERJALID

Projekti koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid ning dokumente:

- Planeeritava ala geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega, teostaja FIE Vello Kruus, 26.09.2006, töö nr. 71-06
- Kinnistusregistri väljavõtted
- Rae valla kehtestamisel üldplaneering
- Rae valla VK arengukava
- Planeerimisseadus
- Eesti projekteerimismid
- Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr. 98987, 17.10.2006
- Elion Ettevõtte AS tehnilised tingimused nr. 5529608, 25.10.2006
- AS Esmar Ehitus tehnilised tingimused 08.01.2007
- AS Esmar Ehitus tehnilised tingimused 19.09.2007

II OSA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1

ÜLDANDMED

Planeeringuga haaratud kinnistu I
Kinnistu suurus
Katastriüksuse tunnus
Sihtotstarve
Omanikud

Rebasepõllu
9,99 ha
65301:002:1614
äri-ja tootmismaa
Rebasepõllu Arenduse OÜ

Planeeringuga haaratud kinnistu II
Kinnistu suurus
Katastriüksuse tunnus

Läänerebase
9,99 ha
65301:002:1616

Sihtotstarve
Omanikud

äri-ja tootmismaa
Rebasepõllu Arenduse OÜ

Planeeringuga haaratud kinnistu III
Kinnistu suurus
Katastriüksuse tunnus
Sihtotstarve
Omanikud

Kütte
6011m²
65301:002:1607
ärimaa
LKW Trucks OÜ

Planeeringuga haaratud kinnistu V (osaliselt)
Kinnistu suurus
Katastriüksuse tunnus
Sihtotstarve
Omanikud

Saare
9,18 ha
30401:001:1119
maatulundusmaa
Viru Vara Kinnisvara OÜ

Planeeringuga haaratud kinnistu VI (osaliselt)
Kinnistu suurus
Katastriüksuse tunnus
Sihtotstarve
Omanikud

Idarebase
9,99 ha
65301:002:1615
äri-ja tootmismaa
Rae vald

Planeeringuga haaratud kinnistu VI (osaliselt)
Kinnistu suurus
Katastriüksuse tunnus
Sihtotstarve
Omanikud

Rebase
80,52 ha
65301:002:1617
maatulundusmaa
Rae vald

Planeeringuga haaratud kinnistu VI (osaliselt)
Kinnistu suurus
Katastriüksuse tunnus
Sihtotstarve
Omanikud

Õlleköögi tee 18
21325 m²
65301:002:1332
tootmis-,äri-ja elumumaa
OÜ Transient

Planeeringuga haaratud kogu ala
Tehnopargi ala koos juurdepääsuteedega

30,5 ha
28,5 ha

Planeeritaval alal on järgmised piirangud:

- 1 Tallinna ringtee teekaitsevöönd 50m
- 2 Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd 300m
- 3 10kV elektriliini kaitsevöönd 10+10m

II-2

PLANEERITAVA ALA PIIRID JA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala on Rae vallas Kurna külas Tallinna ringtee ja projekteeritud Kurna-Kiili-Tuhala mnt uue trassikoridori kõrval. Juurdepääs planeeringualale on Kurna küla teeristist. Tallinna ringtee jääb planeeringualast põhja poole, planeeritud uus Kurna-Kiili-Tuhala mnt jääb läände. Planeeringualast ida pool on endise Kurna mõisa abihoonete varemed ja park ning elamud ja põllumajandushooned. Planeeringualast lõuna poole jäävad põllumaad.

Planeeritav ala on hoonestamata põllumaa, kõrghaljastus puudub.

II-3

GEODEESIA JA GEOLOOGIA

Planeeritava ala kohta on koostatud geodeetiline alusplaan M1:500. Koordinaadid on L-EST 92 süsteemis ja kõrgused 1977a. Balti süsteemis.

Planeeritav ala on langusega ala keskele, enamasti Läänerebase kinnistule. Langus on üsna suur: kõrgemad kohad on ca +48m, madalaim on ca +44m.

II-4

OLEMASOLEV HOONESTUS

Planeeritaval alal hoonestus puudub.

II-5

TEHNOVÕRGUD

Planeeritavat ala läbib 10kV elektri õhuliinid. Planeeringuala madalaim osa on drenitud põllumajandusdrenaazidega, mis juhitud Tallinna ringtee alt põiki läbi Saire kraavi, mille eelvool on Kurna oja. Kraave planeeritaval alal ei ole.

Muud trassid kinnistul puuduvad.

II-6

TÄNAVAD JA LIIKLUS

Planeeritavale alale on juurdepääs Mõisaküla teelt.

II-7

KESKKONNAKAITSE

Planeeritaval alal ei ole looduskaitsealuseid objekte.

II-8

MUINSUSKAITSE

Planeeritaval alal ei ole muinsuskaitseobjekte.

II-9

PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSED

Planeeritava alaga ei külgne rohkem detailplaneeringuga alasid kui Õlleköögi tee 18 kinnistu. Piirkonnas on põhiliselt suured põllumaad ja tootmismaad. Planeeringuala on Tallinna ringtee ja uue Kurna-Kiili-Tuhala mnt trassikoridori ristumiskohas. Planeeringuala piirneb endise Kurna mõisa ümbruses olevate põllumajandushoonete ja elamutega. Lõuna poole jäävad põllumaad.

Külas on välja kujunenud teedevõrk, millega arvestatakse ja kohati planeeritakse ümber. Planeeringuala teed seotakse olemasolevatega moodustamaks ühtset liiklusskeemi.

III OSA PLANEERIMISLAHENDUS

III-1

PLANEERING

Planeeringuala jagatakse 23-ks krundiks: 1 ärimaa sihtotstarbega krunt, 11 äri-ja tootmismaa sihtotstarbega krunti, 8 transpordimaa sihtotstarbega krunti, 3 tootmismaa sihtotstarbega krunti alajaama jaoks. Planeeringuala hõlmab Kiili vallas olevat Saare kinnistut (dp koostamisel) trasside läbimiseks ja Kurna-Kiili –Tuhala mnt-d piki planeeritavaid kõrgepingekaableid maantee ääres olevate alajaamadeni. Planeeringuala külgneb perspektiivse Aaviku-Kurna kogujateega.

III-2

MAAKASUTUS, EHTUSÕIGUS, SERVITUUDID, PIIRANGUD

Äri-ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide hooned on planeeritud:

- 2 kordsed, kõrgusega kuni 9m – krunt 12, 13, 14, 22.
- 3 kordsed, kõrgusega kuni 12m – krunt 3, 4, 7, 8, 9, 10.
- 4 kordsed, kõrgusega kuni 15m – krunt 6.

Ärimaa sihtotstarbega krundi hooned on planeeritud:

- 2 kordne, kõrgusega kuni 9m – krunt 15

Tootmismaa sihtotstarbega kruntide hooned alajaamadele on planeeritud:

- 1kordsed, kõrgusega kuni 6m – krunt 1, 23, 24

Kruntide kõrgused on lubatud arvestusega juurdepääsutee pinnast.

Lubatud hoonete arv krundil on:

- kuni 1 hoone – krunt 1, 23, 24
- kuni 2 hoonet – krundid 3, 4, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 22
- kuni 4 hoonet – krunt 6

Krundid, millede vahel ei ole ehituskeeluala, on üksteisega liidetavad, st nendest kruntidest võib moodustada ühe krundi ja ehitusalad liituvad: krundid 3-4, krundid 7, 9, 10, krundid 12, 13, 14. Kõiki kõrvutiasetsevaid krunte on võimalik omavahel liita, kuid kui krundi ehitusala ei ulatu krundi piirini, siis seda ei muudeta, ehituskeeluala jääb endiseks, et tagada endise mõisa lähistel väikesemahulisemad hooned ja ruum hoonete vahel. Üksteisega kõrvuti asuvad ja seega omavahel liidetavad krundid on 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10. Kõikide eelpool toodud võimalustega liituvad ehitusalused pinnad, lubatud hoonete arvu ei liideta vaid võetakse liidetava krundi järgi, millel suurem lubatud hoonete arv. Nt liidetakse kaks krunti, milledest ühel on lubatud 2 hoonet ja teisel 3 hoonet, siis liitmisel jääb maksimaalseks hoonete arvaks 2 või iga eraldiseisva hoonetusala kohta 1 hoone. Kruntide liitumisel võib sihtotstarvete osakaalu muuta, kuid mitte rohkem kui 80%-ni. Suurendada ei või tootmismaa sihtotstarvet. Ainult ärimaa sihtotstarbega kruntidele ei või tootmismaa sihtotstarvet ette näha, kuna need piirnevad endise Kurna mõisa maa-alade ja väljakujunenud asustusega. Kruntidel, mille ehitusalad on kõrvuti (tulemüüri nõue), peab naabriga ehitama hoone tulemüüriga kokku või kui kokku ehitada ei soovita, peavad kumbki jälgima kruntidel antud teist ehitusala joont (rasvane must katkendjoon), millede omavaheline kaugus on 22-27m vastavalt joonisel näidatule. Kohustuslikku ehitusjoont tänava ääres ei ole.

Kohustuslik on tagada hoonete esinduslik välimus teede ja maantee poole. Kui sõiduteed on mitmel krundi küljel, siis esinduslik hoone välimus peab olema iga tee poole. Valitavad fassaadimaterjalid peavad olema väga kvaliteetsed ja arhitektuur moodne, soovitatavalt uuenduslik ja huvitav. Viimistlusmaterjalidena võib kasutada puitu, vineeri, betooni, krohvi, profiilplekki ja sileplekki (sandwichpaneel). Mitte kasutada kogu fassaadi (v.a sokkel) ulatuses ühte viimistlusmaterjali. Hooned liigendada erinevate materjalide ja toonidega. Teepoolsetele fassaadidele projekteerida võimalikult palju akna- ja klaaspindasid. Kui esinduslikku fassaadi maantee poole ei ole võimalik tagada, peab maantee ja hoone vahele istutama tiheda läbipaistmatu, vähemalt paarirealise kõrghaljastuse, mis tagab mittesobiliku (laadimisplatvormid, mitteesinduslik arhitektuur jne) hooneosa varjatuse. Puude istutamise kaugus üksteisest on vastavalt liigile. Mitte kasutada tugevaid, erksaid toone. Hoonete toonid peavad olema naturaalsed, pastelsed, soojad üksikute aktsentidega. Katus on lamekatus, parapetiga. Kruntide 12, 13, 14, 15 arhitektuuris, materjalide ja toonide valikus arvestada naabruses olevate Õlleköögi tee 18, Kaalumaja ja Kellamaja kruntidel olevate hoonete ning lähiala endiste hoonete varematega. Üleminek ei või olla liiga järsk ja mittesobiv endise Kurna mõisa ja lähiala hoonetega. Mitte kasutada neil kruntidel plekkviimistlust, tüüpilisi plekk-kast hooneid ja krohvitud hooneid. Kasutada betoonpinda, puitu, vineeri. Hoonete eskiisid ja asendiplaaniline lahendus kooskõlastada valla arhitektiga.

Planeeringualal ületab müratase taotlustasemeid nii päeval kui öösel. Hoonete piirdekonstruktsioonide projekteerimisel arvestada müraga, eelkõige büroo-osa puhul.

Mürarikkamale krundiosale maantee äärde planeerida tootmishooned /- ruumid või laopinnad ja muud abiruumid.

Kruntidele võib paigaldada 2,0m kõrguseid metallvõrkpiirdeid. Lubatud ei ole betoon – või muust materjalist vööd/sokkel. Piirded peavad olema kinnistu piiril või kinnistu piirist seespool. Piirete projekteerimisel arvestada nähtavuskolmnurkadega. Soovi korral võib piirdeid mitte paigaldada.

Äri-ja tootmismaa kruntidele istutada kõrghaljastus arvestusega vähemalt 1 puu krundi iga 300m² kohta. Puude täiskasvanukõrgus on min. 10m, istutamisel vähemalt 3m. Soovitatav on istutada puud grupiti. Puude kaugus hoonest peab olema vähemalt 15m. Asukohtades, kus puud peavad varjama mitteesindusliku arhitektuuriga hooneosa, istutada vähemalt üks rida okaspuid (kuusk, nulg), et tagada eraldatus ka talveperioodil. Haljastusega liigendada krundisisesed platsid ja parklad.

Kruntide pindalast peab vähemalt 15% olema haljasala (naturaalne murupind, mitte murukivi ega konteinerhaljastus).

Krundi piiril ei tohi tehнопargi tegevusest tulenev müratase ületada Sotsiaalministri määrus nr 42 paragrahv 5 kehtestatud nõudeid ning õhusaaste ületada normeeritud piir-ja sihtväärtusi vastavalt Välisõhu kaitse seaduse paragrahvile 27. Sanitaarkaitsevööndis on lubatud rajada tootmisobjekte kooskõlas sanitaarnormidega.

Juhul kui krundi 1 ei ole vaja enam kasutada alajaama jaoks ja õhuliinid likvideeritakse, siis võib krundi liita krundiga 6 ja määrata sihtotstarve vastavalt krundi 6 järgi. Ehitusõigus sellisel juhul krundile ei jää. Ka ei või sellele krundiosale midagi ladustada. Kui alajaama jaoks krundi ei ole vaja ja krundi 6 omanik sellest huvitatud ei ole, siis võib krundi ümber planeerida koos elamukruntide ja lähialaga ning määrata üldplaneeringu järgne sihtotstarve ja ehitusõigus.

III-3 LIIKLUSKORRALDUS JA VERTIKAALPLANEERIMINE

Liikluskorralduse lahendamisel on arvestatud piirkonnas ajalooliselt väljakujunenud teedevõrguga. Planeeringuga on ette nähtud uued teekoridorid, mis ühendatakse olemasolevatega tagamaks ühtset liiklusskeemi ning arvestades võimalikke uusi arendusalasid.

Planeeritavat ala piirab põhjasuunast Tallinna ringtee (T11) ja läänesuunast Kurna-Kiili-Tuhala kõrvalmaantee (T11115). Tallinna ringtee rekonstrueeritakse lähiajal I klassi maanteeks ja ristumisel Kurna-Kiili-Tuhala maanteega rajatakse eritasandiline liiklussõlm, mis paikneb olemasolevast ristmikust 350 m ida pool. Seega jäävad kavandatav liiklussõlm ja Kurna-Tuhala maantee uus trass planeeritava ala vahetusse lähedusse ning maantee äärsed vööndid seavad piiranguid.

Vastavalt Teeseadusele on riigimaantee kaitsevööndi laius 50m äärmise sõiduraja teljest ja sinna on uute hoonete planeerimine keelatud. Kaitsevööndi sisse jääb tehnoloogiline vöönd tehnovõrkude paigaldamiseks, mille kaugus sõidutee servast on I

klassi maanteel (T11) 30 m ja III klassi maanteel (T11115) 12 m. Piki maanteed projekteeritavate kommunikatsioonide korral tuleb arvestada, et piisava maa-ala olemasolul ja kokkuleppel Maanteeametiga on lubatud kommunikatsioone planeerida tee maa-alale, kuid mitte tee konstruktsioonidesse.

Tallinna ringtee sanitaarkaitsevööndi ulatus vastavalt teede- ja sideministri 28.09.1999 määrusele nr 55 on 300 m sõidutee servast. Kurna-Kiili-Tuhala maantee sanitaarkaitsevööndi laius lähtudes eelnevast on 200 m sõidutee servast. Sanitaarkaitsevööndis on lubatud rajada tootmisobjekte kooskõlas sanitaarnormidega. Lubatud on ka osaliselt põllumajandus.

I klassi maanteedele ei ole lubatud samatasandiliste ristmike rajamine. Seega tuleb juurdepääs planeeritavale alale rajada Kurna-Kiili-Tuhala maanteelt, mille ristumisel Tallinna ringteega on kavandatud eritasandiline liiklussõlm.

Käesolevale planeeringule on välja töötatud liiklusskeem, mille koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringu ja T-11 Tallinna ringtee ja T-8 Tallinn-Paldiski mnt. rekonstrueerimise projektiga. Vastavalt üldplaneeringule tuleb Kurna küla ja Jüri alevik ühendada kogujateega. Kavandatud on IV klassi tee, mille projektkiirus 80 km/h ja sõidutee laius koos kindlustatud peenardega on 8 m. Kogujateel tuleks vältida otse mahasõite kinnistutele. Tuleb rajada juurdepääsuteed, mis ühendatakse kogujateega ristmike kaudu.

Käesolevas töös on projekteeritud osa kogujateest, mis algab Kurna-Kiili-Tuhala maantee uuest trassist ja lõpeb ringristmikuga olemasoleval Kurna küla ühendusteel. Kavandatud on 3-haruline ringristmik kuhu saab lisada veel ühe haru kogujatee pikendamisel.

Planeeringualale on projekteeritud juurdepääsuteed, mis tagavad planeeritud kruntidele juurdepääsud ning tehnovõrkudega varustatuse. Sõidutee laiuseks koos kindlustatud peenraga on nendel teedel 7 meetrit.

Tagatud on juurdepääs planeeringuala loodenurgas olevale elamugrupile, kus igale krundile lahendatakse juurdepääs enne maanteepealse mahasõidu sulgemist detailplaneeringuga. Kuna Maanteeametil ei ole lähiaastatel plaanis mahasõitu sulgeda ja olemasolevad elamukrundid on valla uue üldplaneeringu järgi ette nähtud äri-ja tootmismaks tehnopargi osana, siis seetõttu ei ole antud ala ka käesoleva planeeringu koosseisu haaratud. Elamukruntide omanikud on teadlikud, et üldplaneering näeb nende kruntide asemele äri-ja tootmismaa sihtotstarbe ning on avaldanud arvamust, et mõne aja möödudes kavatsevad ka ise oma kruntide sihtotstarvet muuta. Poolaku kinnistu omanikud on juba esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse sihtotstarbe muutmiseks. Käesoleva tehnopargi ja Kurna-Kiili-Tuhala mnt uue trassikoridori vahelisele alale on ette nähtud tehnopargi laiendamine, millega krunditakse ümber ka alasse jäävad elamukrundid sobivateks ärikruntideks.

Käesoleva planeeringuga ei takistata olemasoleva juurdepääsu funktsioneerimist. Osaliselt jääb olemasolev juurdepääsutee planeeritud alajaama krundi peale. Krundi omanik ei või krunti piirata selliselt, et tee kasutamine on takistatud. Pärast maanteelt

tuleva mahasõidu sulgemist ei ole tee kasutamise tagamine enam kohustuslik. Seniajani on vajalik servituudi olemasolu. Alajaama krundile on juurdepääs planeeritud läbi krunt 6-e, kuhu vaja servituudi seadmine.

Planeeritavate kruntide parkimine on lahendatud oma krundil. Parkimisalasid ei või suurendada kohustusliku haljasala arvelt krundil. Krundil olevad parklad ja suuremad asfaltpinnad liigendada haljastusega (muru, põõsad, puud).

Parkimiskohtade arv täpsustatakse hoone projekteerimisel vastavalt reaalsele vajadusele. Aluseks võib võtta soovituslikke standardeid. Parklaid ja asfaltplatse ei või rajada haljastuse arvelt. Kui vajalikkude arvu parkimiskohti ei õnnestu hoonest väljas olevale alale projekteerida, siis tuleb vähendada hoone mahtu või osaliselt planeerida parkimiskohad hoonesse.

Teekoridori laiuks on planeeritud üldjuhul 20m, kus asuvad kõik vajalikud tehnovõrgud ja jalgteed. Jalgteed laiuks kruntide 3 ja 4 ääres oleval tupikteel on 1,5m teistel teedel 2m. Kergliiklustee on planeeritud kogujatee äärde jätkuvana piki perspektiivset kogujatee trassikoridori Ameerikanurga tehnopargini ja Aaviku külani. Üldplaneeringuga ette nähtav Aaviku – Kurna kogujatee teemaa ala osa on planeeritud 30m laiune.

Teed on planeeritud avaliku kasutusega ja eraldi kruntidele, et oleks hiljem võimalik anda teemad üle vallale. Jätkuvalt riigi maale planeeritud teemaa tuleks pärast moodustamist munitsipaliseerida. Teemad on ette nähtud moodustada ka Rae valla omanduses olevatele kinnistutele, kus mõnes kohas on olemasolev teekoridor. Teed projekteerida vastavalt kehtivatele projekteerimismääradele.

Haljasribale paigaldatakse tänavavalgustuspostid ja piki teeäärseid krundipiire on ette nähtud rajada lehtpuuallee, kohustuslik puude asukoht vt. joonised. Teemaale näha võimalusel ette pärnade allee. Alternatiiviks võib olla ka kask, tamm, vaher. Teekruntidele ette nähtud haljastus ette näha teeprojektiga. Puude täiskasvanukõrgus on min. 10m, istutamisel vähemalt 3m. Puude istutamistihedus on vastavalt puu võra laiuks.

Vajadusel võib ette näha lisavalgustid kergliiklusteele või nende teeületuskohtadele. Sõidutee äärsed haljas- ja kruusaribad on piisavad teehoolduseks. Sõidetava teeosa laius on ette nähtud 6-8m vastavalt tee asukohale. Sõiduteekatte konstruktsioon peab tagama vastupidavuse koristus- ja prügiveomasinatele, see peab olema kahekihiline asfaltbetoon.

Tee ja kruntide vertikaalplaneerimisel arvestada maapinna tõstmisega tehnopargi keskosas ning kirdenurgas. Tänavad on ette nähtud ühe- või kahepoolse põikkaldega drenaaži poole. Sademeveed immutatakse teepeenarde alla rajatavasse drenaaži ja sealt edasi olemasolevasse Saire peakraavi läbi Tallinna ringtee aluse truubi. Teepeenrad haljastatakse tugevdatud muruga.

Detailplaneeringu liikluskorraldus arvestab Eesti standardit EVS 843:2003 nõudeid ja juhiseid. Kruntidele on tagatud avanemine teemaale ning omaette teede ühendused.

Kruntidele sissepääsu täpne asukoht täpsustatakse mahulise projektiga, sissesõidu külg on näidatud põhijoonistel.

III-4 TEHNOVÕRGUD

III-4-1 VEEVARUSTUS

Antud hetkel piirkonnas tsentraalne veevarustus puudub.

Tehnopargi ühenduspunkt veetrassiga asub Rae ja Kiili valla ühispiiril. Trasside ühendus nähakse ette Kiili valla Saare kinnistu detailplaneeringuga (vt joonis DPL-006), mis hetkel on menetlemisel. Reaalselt on trassid olemas Kurna-Kiili-Tuhala mnt ääres.

Planeeritav magistraalveetorustik ehitada plastikust PE veetorudest Ø110 mm, PN10. Kruntidele on ette nähtud veeühendused planeeritavalt veetorult ja liitumispunktid ca 1 m krundi piirist väljaspool. Planeeritava kinnistu ööpäevane tarbevee kogus kokku on $Q = 100 \text{ m}^3/\text{d}$. Kogus võib suureneda piirkonna arenguga.

Torustikud ehitatakse 1.8m sügavusele. Liitumispunktid on varustatud maakraaniga $0,3 \div 0,5$ (max 1,0) m kaugusel krundipiirist tee poole.

Kinnistut läbivatele veetorustikele on ette nähtud servituudi ala 2+2m.

III-4-2 KANALISATSIOON

Tehnopargi ühenduspunkt ühiskanalisatsiooniga asub Rae ja Kiili valla ühispiiril. Trasside ühendus nähakse ette Kiili valla Saare kinnistu detailplaneeringuga (vt joonis DPL-006), mis hetkel on menetlemisel.

Planeeritavad isevoolised kanalisatsioonitorud ehitada plastikust PVC või PP kanalisatsioonitorudest Ø160 mm tugevusklass SN8.

Planeeritud reoveepumplad survekanalisatsiooni torudega DN100 mm, PN10. Kanalisatsiooni arvutusaravool kokku on $Q = 75 \text{ m}^3/\text{d}$, mis suureneb piirkonna perspektiivse arenguga. Veemahukama tootmise puhul võivad vooluhulgad olla suuremad ning ärajuhitav vooluhulk sõltub konkreetsetest projektidest.

Kruntidele on ette nähtud kanalisatsiooni liitumispunktid ca 1 m kinnistu piirist väljaspool.

Kinnistut läbivale kanalisatsioonitorustikule on ette nähtud servituudi ala 2+2m.

III-4-3 TULETÖRJE VEEVARUSTUS.

Vastavalt Eesti normidele ja standarditele peab olema tagatud tulekustutusvesi 3 tunni vältel. Arvestuslik tulekahjude arv planeeritaval alal on 1.

Rohkem kui vee ettevõtja poolt tagatava vooluhulga puhul, lahendada vajadus eelprojekti mahus. Krundil nr 6 on vajalik krundi põhjaosas täiendav veemahuti või jätkata krundisisest veetrassi ja ette näha hüdrandid. Võimalused ja vajadused täpsustada hoone eelprojektiga ja tänavaäärse veetrassi tööprojektiga.

Tule kustutamise ajal peab olema tagatud ka elanikkonna veega varustamine. Hetkel piirkonna elamutele tsentraalset veevarustust ei planeerita, kuid perspektiivselt peab sellega arvestama.

Tulekustutusvesi saadakse kavandatavatest hüdrantidest, mille maksimaalne vahekaugus piki torustikku ei tohi olla suurem kui 150m. Lisaks on ette nähtud tuletõrjevee mahutid pumplatega. Veetrass on ringistatud ümber olemasoleva vare ja sellega külgnevate kruntide, alus EVS 812, punkt 7.2.3.. Tuletõrjeveesüsteemi tööprojektis peavad olema tagatud standardi EVS 812.2005 nõuded vastavalt planeeringuala iseloomule.

Täiendav tulekustutusveevarustus tuleb lahendada igal krundil eraldi neil, kes vajab suuremat mahtu kui tänavavõrk lubab. Lahendus tuleb anda konkreetsete ehitusprojektidega tulekustutuse veemahutite baasil.

III-4-4 ELEKTRIVARUSTUS JA SIDE.

Kruntide elektrivarustus lahenduse aluseks on osaühingu Jaotusvõrk Tallinna-Harju piirkonna väljastatud tehnilised tingimused.

Planeeritavate objektide elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud 20kV jaotusalajaam ja üks 20/0,4 kV trafoalajaam. Jaotusalajaama toide on ette nähtud Ida 110/20kV alajaama 10 kV jaotusseadme vabadelt fiidritelt kahe 20 kV kaabelliiniga.

Planeeritavale 20/0,4 kV trafoalajaamana on ette nähtud HEKA-2 tüüpi kioskalajaam.

20 kV ja 0,4 kV toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena, tarbijate ühendamiseks paigaldatakse transiit-sisestuskilbid ja kahetariifse arvestussüsteemiga mõõtekilbid.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustus (ka 20 kV jaotusalajaama ja 20/0,4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Planeeringuala läbiv 10kV õhuliin on planeeritud teisaldada ümber tehнопargile sobivamasse kohta. Perspektiivis on Eesti Energia AS lubanud selle likvideerida.

Piki Kiili-Kurna-Tuhala mnt-d kulgev planeeritav kaablikoridor täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

III-4-5 SIDEVARUSTUS

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused .

Planeeritava ala objektide sidevarustuseks on ette nähtud ehitada kinnistuteni viivatele tänavatele sidekanalisatsioon (põhitrass). Põhitrassist on ette nähtud individuaalsed sidekanalitoruga sisestused igale krundile.

Planeeritud ala sidekanalisatsioon on ette nähtud siduda Kurna-Tuhala mnt ääres oleva kaablijaotuskapiga KLI 155 ja Tallinna ringtee äärsete trassidega.

Telekommunikatsiooni liinrajatiste planeerimisel on arvestatud tingimusega planeerida need avaliku kasutuse sihtotstarbega maadele.

Sidekanalisatsioon on soovitav ehitada UPOTEL tüüpi PVC torudest r/b sidekaevudega.

Kinnistusisene osa lahendatakse hoonete tööprojekti koosseisus omanike vahenditest.

Planeeritavatele ja uutele siderajatistele, millised jäävad äri- ja toomismaa sihtotstarbega kruntidele on ette nähtud servituudi vajadus.

Olemasolevaid maakaableid ümber tõsta ei ole vajadust.

Elion Ettevõtted Aktsiaseltsile kuuluvate liinirajatiste väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine toimuvad tellija kulul, vastavalt „Asjaõigusseaduse Rakenduseseadusele § 15”.

III-4-6 TÄNAVAVALGUSTUS

Antud hetkel tänavavalgustus puudub.

Tänavavalgustus rajatakse kvartalisisestele teedele ja loodava kogujatee äärde. Tänavavalgustuspostid paigaldatakse üldiselt kõnnitee ja sõidutee vahele haljasribale nii, et tänavaala jääks võimalikult puhtaks. Seega ei jääks postid ette autodele, lumekoristusele ning jalgratturitele.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud kõrgrõhu Na-lampidega valgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

III-4-7 SOOJAVARUSTUS

Lahendus on koostatud vastavalt AS Esmar Ehitus tehnilistele tingimustele.

Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Esmar Ehitus tellija avalduse ja temaga eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

Planeeritavate kruntide maagaasiga varustamiseks on ette nähtud maagaasi jaotustorustik piki sõiduala ja kruntide piiri vahele haljasalale.

Igale kinnistule on ette nähtud eraldi liitumispunkt enne krundi piiri, kuna gaasi võib vaja minna peale gaasikütte ka tehnoloogilistel vajadustel (toitlustusasutuste köökides jne). Liitumispunktis planeeritakse maakraan. Planeeritav gaasitorustik on ette nähtud ehitada maa-alusena. Kui mitu krunti liidetakse kokku, siis moodustavale krundile tuleb ette näha üks liitumispunkt.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

Gaasi tarnimiseks tarbijateni ehitatakse väljaspool sõiduteeala paralleelselt kinnistu piiridega välja B-kategooria gaasitorustikud. B-kategooria torustik äri- ja tootmishoonete gaasiga varustamiseks. Kogu projekteeritav B-kategooria torustik on ette nähtud polüetüleenitorudest. Torustik rajatakse maapinnast ca 1 m sügavusele. 0,4-0,5 m kõrgusele torust paigaldada kollane hoiatuslint. Maa-alune polüetüleenitoru varustatakse nõuetekohase kontrollkaabliga, mille otsad tuuakse maakraanide juures välja.

Iga kinnistu piirile iga tarbija (äri- ja tootmishoone) ette tuleb paigaldada maa-alune pikendatud spindliga terasest kuulkraan. Kraanid paigaldatakse vähemalt 1 m kaugusele kinnistu piirist. Pärast kuulkraani (voolu suunas) ühendatakse üleminekuliitmikuga polüetüleenitoru lõik, milline ulatub vastava kinnistu piirist vähemalt 3-4 m sissepoole.

Projekteerimisel arvestatakse, et kõik kommunikatsioonid ehitatakse planeeritavale alale välja korraga. Tarbijate ühendamise toimub järk-järgult, vastavalt vajadusele.

III-4-8 SADEVESI

Kuna planeeritava ala sajuveed jõuavad Tallinna joogiveevarustuse süsteemi, tuleb projektide koostamisel sellele probleemile kõrgendatud tähelepanu pöörata.

Hoonestatavatelt kruntidelt formeeruva sademevee käitlemine lahendada iga hoone ehitusloa projekti koosseisus, kus vastavalt vajadusele tuleb ette näha kohtpuhastust (näiteks kottkaevud ja õlipüüdja jne). Projektis tuleb esitada nii sademetevete juhtimise lahendus, kui ka sademetevete koostis.

Planeeringuala sadeveesüsteemi projekteerimisel arvestada, et vältida tuleb pikaajaliste hoogsate sademetega kaasneva (erakorralised loodusnähud) sademevee puhastamata kujul Tallinna joogiveehaarde süsteemi juhtimist. Käesoleva planeeringuga on ette nähtud mahutid, mille abil oleks võimalik tagada ka erandkorraliste loodusjõudude kontekstis saastunud sademevee nõuetekohane puhastamine. Mahutid on ette nähtud krunt 6 põhjanurka. Mahutite tarvis on vajalik seada servituut, mille asukoht ja suurus täpsustub

sadeveesüsteemi tööjooniste käigus.

Planeeritava alal on üks eesvool, mis suubub Kurna oja Saire peakraavi kaudu. Mõlemad veekogud on kaasatud Tallinna joogiveevarustuse süsteemi.

Kõikide teede äärde on planeeritud sajuvee torustike süsteem. Tänavate maa-aladele on reserveeritud ala drenitorudele, nende vajadus täpsustatakse tööprojekti staadiumis. Sadeveed juhitakse Saire peakraavi Tallinna ringtee all oleva truubi kaudu, mille mõõtmised tuleb täpsustada tööprojektiga.

Planeeritavat ala kattev olemasolev drenitorustike süsteem likvideerida selliselt, et säiliks naaberkinnistutega seotud torustikuosa toimimine. Planeeringualani kulgevad kaks kollektorit, mis kogub piirkonna põldude dreenvett. Antud kollektorite otsad tuleb siduda planeeringualale kavandatud kollektoriga, mida mööda juhitakse veed Saire peakraavini. Vajadusel (selgitatakse hoone projekteerimise käigus) lahendatakse planeeritavatele kinnistutele drenitorustik hoonete vundamentide ja asfaltkattega alade kuivana hoidmiseks.

Igale planeeritava ala krundile on ette nähtud sajuveeühendus ja liitumispunkt. Kruntidele projekteeritavate hoonete vundamentide dreniveed ja katuse sajuveed on võimalik juhtida otse kvartali sajuvee kanalisatsiooni torustikku.

Krundi reostunud sajuvesi tuleb enne sajuveekanalisatsiooni juhtimist puhastada. Sademevee reostustaseme ennetavaks vähendamiseks teostada tänavate kuivpuhastust. Hoonestatavatelt kruntidelt formeeruva sademevee käitlemine lahendada iga hoone ehitusloa projekti koosseisus, kus vastavalt vajadusele tuleb ette näha kohtpuhastust (näiteks kottkaevud ja õlipüüdja jne). Projektis tuleb esitada nii sademetevete juhtimise lahendus, kui ka sademetevete koostis.

Planeeritava ala teed on ette nähtud ilma äärekivideta põikkalletega külgnevale haljasalale.

Sademevesi voolab teedelt teepeenardele ja haljasribadele ning imbub nende alla rajatavasse дренаazi. Teepeenrad tuleb tugevdada ja haljasribad haljastada muruga.

III-5

KESKKONNAKAITSE JA HALJASTUS

Planeeringu alale on lubatud rajada ainult keskkonnaohutut tootmist. Tootmismaa sihtotstarbega kruntidele planeeritud tegevuse eesmärgist tulenevalt tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise vajalikkust.

Keskkonnamõju tuleb hinnata, kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Oluline keskkonnamõju on defineeritud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses.

Kogu piirkonnale on ette nähtud tsentraalne vee- ja kanalisatsioonisüsteem.

Planeeritaval alal olemasolev kõrghaljastus puudub. Tegemist on valdavalt endise haritava põllumaaga. Planeeritav maa-ala on paari meetrise langusega keskossa.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanek rajatava kõrghaljastuse paiknemise osas. Kõrghaljastust on ette nähtud igale krundile. Kõrghaljastust ei ole soovitatav rajada lähemale kui 10m hoonele. Kõrghaljastust mitte rajada servituutidele.

Detailplaneeringus on ette nähtud kruntide maapinda tõsta vähendamaks kõrguste suurt vahet.

Rasketransport kulgeb hetkel mööda Tallinna ringteed ja Kurna-Kiili-Tuhala maanteed. Lisaks on detailplaneeringuga ette nähtud rasketranspordile tehnopargi äärne külatee ja uus Aaviku-Kurna kogujatee.

Prügimajandus lahendatakse iga krundi hoonestusprojekti mahus vastavalt kehtestatud valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteinerid paigutatakse sissesõitude vahetusse lähedusse.

Prügi regulaarseks äraveoks sõlmitakse vastavat litsentsi omava firmaga leping.

Juurdesõitudele ja kõnniteelele on ette nähtud asfaltkate, parkimisplatsidele asfaltkate, murukivi või kiviparkett.

Parkimine on krundi piirides.

Planeeringus ei tehta ettepanekuid objekte looduskaitse alla võtmiseks.

III-6

MUINSUSKAITSE

Planeeritaval alal muinsuskaitse objektid puuduvad.

III-7

KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

Kõikidele tänavatele on ette nähtud nõuetekohane tänavavalgustus. Soovitatavalt projekteerida krundisisene välisvalgustus, piirata krundid piiretega ning paigaldada videovalve.

Nii planeeritav tegevus kui ka selle liitumine ümbritsevasse keskkonda on planeeritud selliselt, et inimestel oleks võimalikult madal risk langeda kuriteo ohvriks.

III-8

MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Tule leviku takistamiseks on vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ planeeritud hoonete tulepüsivusklassiks vähemalt TP-2.

Osadel kruntidel on arvestatud võimaliku vajadusega ehitada hooned erinevatel kruntidel kokku. Selleks on ette nähtud tulemüürid kavandatavate hoonete vahele. Hoonete projekteerimisel arvestada normikohaste tuletõkkeseptsioonidega ja hoonetesse projekteerida vajadusel sprinklerid. Hoonete juurdepääsud päästetehnika seisukohast lähtuvalt lahendatakse ja kooskõlastatakse Harjumaa Päästeteenistusega hoone projekti mahus.

Välistulekustutusvee vajadus on 15 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse planeeritavatest tuletõrjehüdrantidest. Alale on planeeritud üks tulekustutusvee mahuti ($V = 250\text{m}^3$). Asukohaks on planeeritud ringtee äärne haljasala, mis täpsustatakse tööprojektiga.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- 1 Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2)
- 2 Tuletõrjevee projekteerimisel tuleb arvestada järgmise normdokumendiga: Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. EVS 812-6:2005

III-9

JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu määrusele „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale on juriidilisest isikust jäätmetekitajad kohustatud:

- 1 rakendama oma tegevuses kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete tekke vältimiseks või tekkinud jäätmete koguste ja ohtlikkuse vähendamiseks ning jäätmete taaskasutamiseks
- 2 korraldama oma jäätmete käitlust või andma need jäätmehoolduseeskirjaga kindlaksmääratud korras üle jäätmekäitlusettevõttele
- 3 pidama koguselist ja liigilist arvestust oma tegevusega seotud jäätmete tekkimise ja käitlemise kohta
- 4 andma oma jäätmealasest tegevusest aru Rae Vallavalitsusele ja esitama nõudmisel vastava dokumentatsiooni
- 5 koostama Rae Vallavalitsuse nõudel jäätmekavasid, mis käsitlevad nende tegevusega seotud jäätmekäitlust

Alal paiknevad ettevõtted (jäämetekitajad) valivad vastavalt tekkivate jäämete kogustele sobivad mahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Mahutid, mis ei ole käsitsi teisaldatavad, 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. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.