



**Töö nr: DP-38-2013**

**Koostaja:** Guru Projekt OÜ  
Reg nr 11308422  
Tatari tn 28-1, Tallinn 10116  
telefon 644 4414  
faks 644 4416

**Tellija:** Rae Vallavalitsus  
Aruküla tee 9, Jüri 75301  
Harjumaa  
telefon 605 6750

**Huvitatud isik:** OÜ Favorte  
Villardi tn 22-5,  
Tallinn 10136

---

HARJUMAA, RAE VALD, VENEKÜLA  
**VELDISAUNA KINNISTU JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

---

DP0477

Arh. Ivo Rebane  
ivo@guruprojekt.ee

TALLINN  
2016

## KÖITE SISUKORD

### I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu teade ajalehes Rae Sõnumid 01.04.2016
2. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu teade ajalehes Harju Elu 26.02.2016
3. Helen Tamme kiri Rae Vallavalitsusele 09.03.2016
4. Rae Vallavalitsuse kiri Helen Tammele 18.02.2016 nr 6-1/124-2
5. Helen Tamme kiri Rae Vallavalitsusele 01.02.2016
6. Rae Vallavalitsuse detailplaneeringu avaliku väljapaneku teade 05.01.2016 nr 6-1/67.
7. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Rae Sõnumid 01.01.2016
8. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Harju Elu 31.12.2015
9. Rae Vallavalitsuse detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus 22.12.2015 nr 1901.
10. KSH mitteamatamise teade ajalehes Harju Elu 09.10.2015.
11. KSH mitteamatamise korraldusest teavitamise kuulutus 05.10.2015.
12. Veneküla Veldisauna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine 29.09.2015 nr 1416.
13. Veneküla Veldisauna kinnistu ja lähiala keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine 29.09.2015 nr 1415.
14. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Harju Ekspress 08.05.2009.
15. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Rae Sõnumid 05.2009.
16. Detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine 28.04.2009 nr 456.
17. Rae Vallavalitsuse detailplaneeringu algatamise korraldus 14.04.2009 nr 518.
18. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale 08.04.2009 nr 6-14/20.
19. Detailplaneeringu algatamise taotlus 13.09.2006, 03.12.2008.

### II SELETUSKIRI

|          |                                                                     |          |
|----------|---------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....</b>                    | <b>4</b> |
| <b>2</b> | <b>DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....</b>                   | <b>4</b> |
| <b>3</b> | <b>OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....</b>                          | <b>5</b> |
| 3.1      | AVALIKU RUUMI EHITUSLIKU SITATSIOONI ANALÜÜS .....                  | 5        |
| 3.2      | MAAOMAND PLANEERITUD MAA-ALAL .....                                 | 6        |
| <b>4</b> | <b>PLANEERINGUS KAVANDATU .....</b>                                 | <b>7</b> |
| 4.1      | AVALIK RUUM.....                                                    | 7        |
| 4.1.1    | Planeeringuala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslikud seosed ..... | 7        |
| 4.1.2    | Vastavus Rae valla üldplaneeringule .....                           | 7        |
| 4.1.3    | Ehitusõiguse ja krundi kasutamise tingimused .....                  | 9        |
| 4.1.4    | Arhitektuurinõuded .....                                            | 10       |

|          |                                                         |           |
|----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| 4.2      | KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD .....             | 11        |
| 4.2.1    | Keskkonnakaitse.....                                    | 11        |
| 4.2.2    | Haljastus .....                                         | 11        |
| 4.2.3    | Heakord .....                                           | 12        |
| 4.3      | VERTIKAALPLANEERIMINE .....                             | 12        |
| 4.4      | TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....                     | 12        |
| 4.5      | TULEOHUTUS .....                                        | 14        |
| 4.6      | KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDEID JA TINGIMUSI..... | 15        |
| 4.7      | TEHNOVÕRGUD .....                                       | 16        |
| 4.7.1    | Elektrivarustus.....                                    | 16        |
| 4.7.2    | Sidevarustus .....                                      | 16        |
| 4.7.3    | Veevarustus ja kanalisatsioon .....                     | 17        |
| 4.7.4    | Sademevesi.....                                         | 19        |
| 4.7.5    | Küte .....                                              | 20        |
| 4.8      | KITSENDUSED .....                                       | 20        |
| <b>5</b> | <b>NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS .....</b>         | <b>21</b> |
| <b>6</b> | <b>DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....</b>  | <b>23</b> |

### III LISAD

1. Kinnistusraamatu väljavõte
2. Fotod olemasolevast olukorrast
3. Võrguvaldajate tehnilised tingimused
4. Maanteameti seisukoht 02.04.2013
5. Väljavõte Selektor OÜ koostatud "Tallinna ringtee Vao–Lagedi teelõigu km 0,6-6,0 tehnilised projektid" Proj. nr P02007

### IV JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndi analüüs
3. Tugiplaan
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrkude koondplaan
6. Tehnotrasside kulgemise skeem

### V KOOSKÕLASTUSED

## II SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks:

- Planeerimisseadus,
- Rae valla ehitusmäärus,
- Rae valla üldplaneering (kehtiv alates 21.05.2013)
- Selektor OÜ koostatud "Tallinna ringtee Vao–Lagedi teelõigu km 0,6-6,0 tehnilised projektid" Proj. nr P02007
- Riigikogu 11.02.2015 "Ehitusseadustik"
- Majandus- ja taristusministri 02.06 2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“,
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“,
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest,
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad,
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine,
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid

Geodeetiline mõõdistus on teostatud TVG Grupp OÜ poolt 22.02.2013, töö nr. 0213-18-G.

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Veldisauna krundile detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

- Kehtiva kasutuskorra lõpetamine.
- Maa-ala kruntideks jaotamine ja sihtotstarvete määramine.

Veldisauna jagamine viieks krundiks: üheks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega maaüksuseks, üheks elumumaa sihtotstarbega maaüksuseks, üheks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuseks ja kaheks transpordimaa sihtotstarbega maaüksuseks.

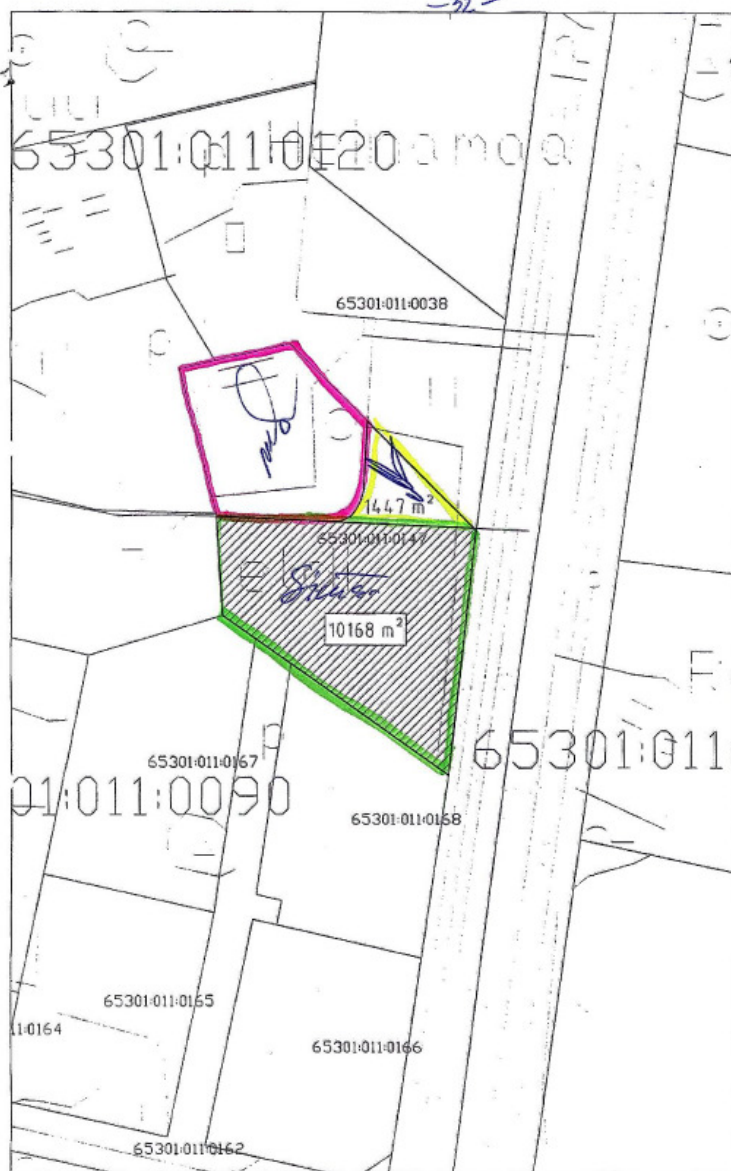
- Ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine
- Heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1 AVALIKU RUUMI EHITUSLIKU SITATSIOONI ANALÜÜS

Planeeritud ala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Venekülas ning hõlmab ühte "Veldisauna" (65301:011:0147) kinnistut. Kinnistu suuruseks on 17 582 m<sup>2</sup>. Planeeritud kinnistu sihtotstarve on elumumaa.

Veldisauna kinnistu näol on tegemist juba varasemalt kasutuskorra lepingu alusel kolmeks mõtteliseks osaks jaotatud kinnistuga. Kinnistu on hoonestatud, põhjapoolses osas asub ühekorruseline eramu, saun, kaev, tiik, vare ja abihoone. Kinnistu lõunapoolses osas asuvad ajutised laohooned ning kinnistu kirde osas tegutseb puukool.



\* väljavõte kasutuskorra lepingust

Planeeritud ala külgneb idast ja kirdest elamumaa sihtotstarbega maaüksusega "Puukooli" (65301:011:0038), ida suunal on 11 Tallinna ringtee (teekaitsevööndiga 50 m). Planeeringualast lõunas asub Veldi tee koos selle äärde jäävate äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistutega Veldi tee 4 (65301:011:0168) ja Veldi tee 3 (65301:011:0167). Läänes asub sihtotstarbega maaüksus, millel on riigi reservmaa piiriettepanek AT040521055. Loodes asub maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu "Maripuu" (65301:011:0120).

Kinnistu põhjapoolse ala juurdepääs kulgeb mööda kruusakattega teed algusega 11 Tallinna ringteelt. Lõunapoolsele alale on juurdepääs mööda Veldi teed.

Veldisauna kinnistule on varasemalt algatatud 14.09.2009 otsusega nr. 518 - DP0477- "Veldisauna kinnistu ja lähiala detailplaneering", mille eesmärk oli äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistu loomine.

Lähimad bussipeatused planeeringualast jäävad põhjasuunas u. 500 m kaugusele 11 Tallinna ringteel - "Metsaveere" ning kagu suunas, Varivere teel 300m kaugusele - "Ülejõe".

### **3.2 MAAOMAND PLANEERITUD MAA-ALAL**

Planeeritud alal asuvad järgmised kinnistud:

|   | <b>Aadress</b> | <b>Pindala m<sup>2</sup></b> | <b>Katastritunnus</b> | <b>Sihtotstarve</b> | <b>Omanikud</b>                                                                                        |
|---|----------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Veldisauna     | 17582                        | 65301:011:0147        | elamumaa            | * OÜ Favorte<br>(reg.10040012)<br>* AS Plantex<br>(reg.10242052)<br>* Helen Tamme<br>(ik. 47601050261) |

## **4 PLANEERINGUS KAVANDATU**

### **4.1 AVALIK RUUM**

#### **4.1.1 Planeeringuala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslikud seosed**

Planeeritud ala ümbritsevas kontaktvööndis paiknevad valdavalt maatulundusmaad, äri- ja tootmismaad ning elamumaad. Põhjapoolses osas Juhani puukooli Lagedi Istukuäri ning lõuna osas on valdavalt äri- ja toomishoonete piirkond. Kavandatava tootmishoone rajamist toetab väga hea ühendus suuremate maanteedega ja olemasolev taristu.

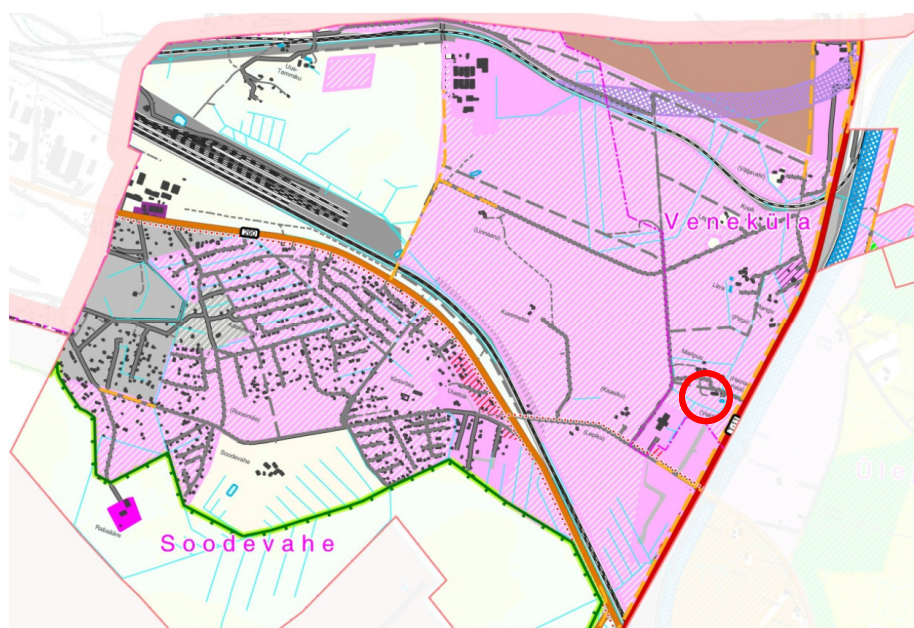
Detailplaneeringuga kavandatud äri- ja tootmishoone rajatakse, maanteega paralleelselt ja kõrvalhoonestusega ühtset ehitusjoont järgides, Veldisauna pos 1 krundile. Kuni kahe korruselise äri- ja tootmishoone maksimaalne kõrgus on 12 m ja brutopind kuni 6000 m<sup>2</sup>. Pos 1 krundi täisehitus on 53 %. Hoonestuse kõrguseks kuni 10 m kaugusel krundi piirist võib olla kuni 9 m.

Liiklus pos 1 krundil on planeeritud nii, et takistada müra, heitgaaside ja muu saaste levikut pos 3 krundil paikneva eramu suunas.

#### **4.1.2 Vastavus Rae valla üldplaneeringule**

Vastavalt üldplaneeringule on antud ala perspektiivne äri- ja tootmismaa. Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud Veldisauna kinnistu piiride muutmine vastavalt kehtivale notariaalsele kasutuskorrale. Olemasolevast elamumaakrundist moodustatakse äri- ja tootmismaa krunt, maatulundusmaa krunt ning säilitatakse elamumaa krunt 5 967 m<sup>2</sup> ulatuses. Lisaks nähakse ette kahe transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine 11 Tallinna ringtee laiendamiseks.

Detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb planeeritud kinnistu juhtotstarbeks äri- ja tootmismaa. Tulenevalt sellest pole detailplaneering vastuolus Rae valla üldplaneeringuga.



Rae valla üldplaneeringu seletuskiri, lk 68

|                                                | Valdisauna detailplaneering                                                                                                                                                                                                                           | Rae valla üldplaneering                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                       | Äri- ja tootmismaa                                                                                                                                                                                |
| Krundi suurus                                  | Veldisauna kinnistu on jagatud vastavalt kehtivale kasutuskorrale.                                                                                                                                                                                    | min 0,7 ha                                                                                                                                                                                        |
| Krundi täisehitus %;                           | 53 %                                                                                                                                                                                                                                                  | max 60%                                                                                                                                                                                           |
| Kõrgus ja korruselisus                         | Kuni 12 m/ 2 korrust<br>Hoonestuse kõrguseks kuni 10 m<br>kaugusel krundi piirist võib olla kuni 9 m.                                                                                                                                                 | -Tallinna ringtee ja Suur-Sõjamäe tee ääres kuni 16 m<br>-Venekülas peab kõrgus proportsionaalselt langema kuni 9 m elamute kontaktvööndis                                                        |
| Haljastus                                      | Pos 1 - vähemalt 10%<br>Maantee äärde on planeeritud parkimiskohtade vahele 8 puud.                                                                                                                                                                   | -10% krundi pinnast haljasala<br>-maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala<br>-krundi iga 1000m <sup>2</sup> kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m<br>-Läbivate teede ääres puudeallee |
| Abihooned; hoonete arv                         | Pos 1/ pos 3 - lubatud hoonete arv krundil - 5                                                                                                                                                                                                        | -kuni 5 hoonet krundil, olenevalt krundi suurusest                                                                                                                                                |
| Katusekalle,                                   | Pos 1 - 0-20°                                                                                                                                                                                                                                         | 0-20°                                                                                                                                                                                             |
| Krundi sihtotstarve % (EE, EEr, EEk, Ä, T, Üh) | -Olemasoleva elamumaa sihtotstarbega kinnistu piiride muutmisel moodustatakse lisaks teemaa, maatulundusmaa ja äri-ja tootmismaa sihtotstarbega krundid.<br>-planeeringuala juhtotstarve: äri- ja tootmismaa.<br>Uusi elamukrunte ei ole planeeritud. | -Peamiselt rasketööstuse arenguks ettenähtud piirkond<br>-Uusi elamukrunte ei saa planeerida                                                                                                      |

#### 4.1.3 Ehitusõiguse ja krundi kasutamise tingimused

Detailplaneeringuga on ette nähtud Veldisauna kinnistu (17 582 m<sup>2</sup>) jagamine üheks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega maaüksuseks (8 494 m<sup>2</sup>), üheks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuseks (1 390 m<sup>2</sup>), üheks elamumaa sihtotstarbega maaüksuseks (5 967 m<sup>2</sup>) ja kaheks transpordimaa sihtotstarbega maaüksuseks (1675 m<sup>2</sup> ja 56 m<sup>2</sup>).

##### Positsioon 1

Sihtotstarve: ärimaa 20%, tootmismaa 80%

Maaüksuse suurus: 8 494 m<sup>2</sup>

Maksimaalne hoone kõrgus: 12m (kõrgus 9m - kuni 10m kaugusel pos 3 krundi piirist)

Suurim hoonete arv krundil: 5

Suurim korruselisus: 2

Suurim ehitusalune pind: 4 500 m<sup>2</sup>

Suurim maapealne suletud brutopind: 6 000 m<sup>2</sup>

Hoonestustihedus: 0,7

Krundi täisehitus: 53 %

Parkimiskohad: 47

Haljastuse osakaal: vähemalt 10 %

##### Positsioon 2

Sihtotstarve : põllumajandusmaa 100%

Maaüksuse suurus: 1 390 m<sup>2</sup>

Suurim hoonete arv krundil: 0

##### Positsioon 3

Krundil on lubatud olemasoleva 2 maapealse korrusega elamu rekonstrueerimine, laiendamine ja lammutamine. Kokku on lubatud 1 põhihoone ja 4 abihoonet. (Olemasoleva hoone hoonealune pind on 205 m<sup>2</sup> ning hoone suletud neto pind on 144,6 m<sup>2</sup>.)

Sihtotstarve : elamumaa 100%

Maaüksuse suurus: 5 967 m<sup>2</sup>

Maksimaalne hoone kõrgus: 9 m

Suurim hoonete arv krundil: 5 (1 põhihoone ja 4 abihonet)

Suurim korruselisus: 2

Suurim ehitusalune pind: 400 m<sup>2</sup>  
Suurim maapealne suletud brutopind: 600 m<sup>2</sup>  
Hoonestustihedus: 0,1  
Krundi täisehitus: 6,7 %  
Parkimiskohad: 2

#### Positsioon 4

Sihtotstarve : transpordimaa 100%  
Maaüksuse suurus: 1 675 m<sup>2</sup>  
Suurim hoonete arv krundil: 0

#### Positsioon 5

Sihtotstarve : transpordimaa 100%  
Maaüksuse suurus: 56 m<sup>2</sup>  
Suurim hoonete arv krundil: 0

### **4.1.4 Arhitektuurinõuded**

#### Positsioon 1 (pos 1)

Krundile on ette nähtud kontoritega äri-ja tootmishoonete rajamine. Maantee pool peab olema esinduslikum fassaad. Vältida tuleb liiga kirevaid ja intensiivseid fassaadide värvitoone. Lubatud katusekalle 0°-20°. Kavandatavad hooned peavad olema ühtse arhitektuurse lahendusega ja sobima ümbritsevasse keskkonda.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada maanteeliiklusest tuleneva müra leevendamise meetmetega (põhikonstruktsiooni- ja akende helipidavus).

Piirde rajamisel võrkkaed kõrgusega kuni 2 m.

#### Positsioon 2 (pos 2)

Käesolev detailplaneering ei näe ette ala hoonestamist.

#### Positsioon 3 (pos 3)

Käesolev detailplaneering lubab kinnistul kokku kuni viie hoone rajamist.

#### Positsioon 4 (pos 4)

Transpordimaa on ette nähtud olemasoleva 11 Tallinna ringtee laiendamiseks. Krundile ei ole ettenähtud hooneid rajada.

#### Positsioon 5 (pos 5)

Transpordimaa on ette nähtud olemasoleva 11 Tallinna ringtee laiendamiseks. Krundile ei ole ettenähtud hooneid rajada.

## **4.2 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD**

### **4.2.1 Keskkonnakaitse**

Käsitletud alal ei ole täheldatud midagi reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole.

Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteineritesse.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Jäätmete käitlemise (kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise) korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud Rae valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjast.

### **4.2.2 Haljastus**

Planeeritud maa-alal paikneb kõrghaljastus valdavalt krundi põhja osas olemasoleva eluhoone läheduses (pos 3). Planeeringus moodustatavatel kruntidel pos 1, pos 2, pos 4 ja pos 5 puudub olemasolev kõrghaljastus.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on krundile pos 1 ettenähtud uue kõrghaljastuse istutamine maantee äärde. Haljastusega maa osakaal krundil pos 1 on vähemalt 10 %. Kruntidel pos 2, pos 3, pos 4 ja pos 5 säilib olemasolev haljastus.

#### 4.2.3 Heakord

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada raudteeliiklusest tuleneva müra leevendamise meetmetega (põhikonstruktsiooni- ja akende helipidavus). Müra leevendamiseks tuleb bürooruumid paigutada planeeritavas hoones liikluse müra suhtes võimalikult neutraalsesse ossa ning tagada ka muude arhitektuursete ja ehituslike võtetega mürataseme alandamine tööruumides nõutud tasemeni.

Pos 3 olemasoleva eluhoone elukvaliteedi säilitamiseks on pos 1 äri- ja tootmishoone(d) kavandatud "seljaga" eluhoone suhtes olles tõkkeks tekkiva õhusaaste ja müra eest.

#### 4.3 VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimine koostada kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne teede lahendus ja hoonete asukoht. Sadamevee ärajuhtimisel pidada silmas, et vihmavett ei juhitaks naaberkinnistutele.

#### 4.4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Vastavalt üldplaneeringule on tegemist perspektiivse ning osaliselt juba välja kujunenud tööstus- ja äri piirkonnaga.

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2003 nõuetele. Detailplaneeringu koostamisel on võetud aluseks Selektor OÜ koostatud "Tallinna ringtee Vao–Lagedi teelõigu km 0,6-6,0 tehnilised projektid" (Proj. nr P02007) projekt.

Planeeringus kavandatud pos 1 äri- ja tootmishoone on planeeritud ühtset ehitusjoont järgides maanteekaitsevööndisse. Kuna külgmised hooned juba asuvad maanteekaitsevööndis ei tohiks planeeritud äri-ja tootmishoone halvendada liiklustingimusi 11 Tallinna ringteel.

Planeeringus on arvestatud vajaliku külgnähtavuse kaugusega vastavalt Majandus- ja taristuministri 5.08.2015.a määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisale „Maanteeplaneerimisnormid“ tabel 2.14. Lähtudes Tallinna ringtee projektikiiruse 100km/h ja projekteerimise lähtetasemest (rahuldav) on külgnähtavusala ulatus 20 m teeservast. Piirdeaedade, parkimiskohtade ja teiste nähtavust takistavate ehitiste paigutamine külgnähtavuse alasse on keelatud.

Ehitised ja rajatised on detailplaneeringu lahenduse kohaselt planeeritud väljapoole külgnähtavuse piiri.

Planeeritud ala positsioonidelt 1,2,3 ei tohi sademevett juhtida riigitee kraavidesse.

Kuna ei ole teada täpset arendavat tegevust, siis parkimine ja siseteede liikluslahendus täpsustada krundisisesele kooskõlas arhitektuurse projektiga.

#### Positsioon 1

Kinnistu juurdepääsutee kulgeb mööda olemasolevat Varivere teed ja Veldi teed. Uut mahasõitu 11 Tallinna ringteelt pole kavandatud.

Lähtuvalt Tallinna ringtee Vao-Jüri teelõigu tehnilisest projektist hakkab perspektiivse Ülejõe viadukti rajamisega pos 1 juurdepääs olema planeeringualast läände kavandatud uue juurdepääsutee kaudu ning kaob olemasolev juurdepääs Veldi teelt (Veldi tee ja Varivere tee ristmik suletakse).

Parkimine ja manööverdamine on ette nähtud omal kinnistul. Nõutud parkimiskohtade arv vastavalt hoone funktsioonile ja asukohale on 47. Antud alale on kavandatud 47 parkimiskohta.

#### Positsioon 2

Moodustatavale krundile ei ole ette nähtud eraldi sissesõidu võimalust. Kavandatud krunt moodustab ühtse terviku krundist põhjapool paikneva Puukooli kinnistuga (65301:011:0038). Pos 2 kuulub vastavalt kasutuskorra seadmise lepingule samale omanikule kui Puukooli kinnistu.

#### Positsioon 3

Vastavalt Tallinna ringtee Vao-Lagedi teelõigu km 0,6-6,0 tehnilised projektidele on kinnistu juurdepääs tagatud üle naaberkinnistu "Puukooli" kulgevat 11 Tallinna ringteelt algavalt uult mahasõidult. Parkimine ja manööverdamine on ette nähtud omal kinnistul. Nõutud parkimiskohtade arv vastavalt hoone funktsioonile ja asukohale on 2. Antud alale on kavandatud 2 parkimiskohta.

#### Positsioon 4

Moodustatav krunt ettenähtud tee Tallinna ringtee laienduseks.

### Positsioon 5

Moodustatav krunt ettenähtud tee Tallinna ringtee laienduseks.

Kruntide parkimisnormi aluseks on „Eesti Standard EVS 843:2003 - Linnatänavad”  
(parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud äärelinna norm).

| Pos | Ehitise liik | Parkimis-normatiiv | Suletud brutopind | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeritud parkimiskohtade arv |
|-----|--------------|--------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1   | Tootmishoone | 1/150              | 4800              | 32                              | 32                              |
|     | Väike asutus | 1/80               | 1200              | 15                              | 15                              |
| 2   | -            | -                  | -                 | -                               | -                               |
| 3   | Eramu        | 2/eramu            | 600               | 2                               | 2                               |
| 4   | -            | -                  | -                 | -                               | -                               |
| 5   | -            | -                  | -                 | -                               | -                               |

## 4.5 TULEOHUTUS

### Positsioon 1

Alale on planeeritud kuni viiest hoonest koosnev äri- ja tootmiskompleks. Planeeritud hoone(d) on VI kasutusviisiga ning 1. tuleohuklass (tuleoht ja tuleleviku võimalus on vähese tõenäosusega). Planeeritud tootmishoonete minimaalne võimalik tuleohutusklass on TP3 (täpsustatakse ehitusprojektiga). Vastavalt normidele on hoonete vahelised tuleohutuskujad ette nähtud vähemalt 8 m. Täpsed tuleohutuskujad määratakse ehitusprojektiga.

Planeeritud hoone tuleb ehitada vastavalt Majandus- ja taristusministri 02.06.2015 määrusele nr. 34 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Krundi hoonestamata maa alale ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat.

Tuletõrjetechnika ümberpööramine (ümberpööramise raadius) krundil peab olema tagatud igal aastajal ja iga ilmaga. Krundi juurdepääsuteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud ehitistele ning tuletõrjeveevõtukohale peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras.

Tuletõrjeveevarustus on lahendatud tuletõrjeevee reservuaari ja tuletõrje hüdrandiga. Tuletõrjeveehoidla rajatakse planeeritud krundi pos 1 sissesõidu tee juurde. Veereservuaaris peab olema tagatud nõutav kustutusvesi igal aastaajal ja igasuguste ilmastikutingimustega. Tuletõrjeveehoidla täitmine toimub ühisveevärgi torustikust. Tuletõrje veevajadus on tagatud 15 l/s kolme tunni jooksul, puudujääk tagatakse veemahutiga.

Täpsem lahendus antakse tööprojektiga. Tuletõrje veevarustus peab vastama Eesti standardile EVS 812-6:2012 "Tuletõrje veevarustus".

Hoonete ümber peab olema tagatud tuletõrjetechnika juurdepääs vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Ehitatavate hoonete sisetulekustutusvee vooluhulk täpsustatakse tööprojektis, kui on teada hoone arhitektuurne lahendus.

### Positsioon 3

Krundi tulekustutusvee vajadus rahuldatakse kinnistu idaküljel paikneva tiigi varal, mis jääb olemasolevast hoonest ~26 m kaugusele. Tuletõrje veevõtukohale ehitatakse kuivhüdrant vastavalt EVS 812-6:2012 nõuetele.

Looduslikus veekogus peab olema tagatud nõutav kustutusvesi igal aastaajal ja igasuguste ilmastikutingimustega. Vee sügavus veekogus peab olema vähemalt 1,5 m; kui see ei osutu võimalikuks, siis on seda võimalik vähendada kohaliku päästeasutuse otsusel.

Hoonete projekteerimisel konsulteerida Päästeameti Põhja päästeskusega.

## **4.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDEID JA TINGIMUSI**

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

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tagada hoonestuse ümber korralik valgustatus, piirdeaiad ja üldkasutatava ala korrashoid.

## **4.7 TEHNOVÕRGUD**

Detailplaneeringus planeeritud krundi tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised.

Kui on kehtestatud detailplaneering ja hoone ehitusprojekti koostamisel täpsustunud hoone maht ja tarbimine, siis tehnovõrkude ehitusprojektide (tööjooniste) koostamisel täpsustuvad ka tehnovõrkude asukohad ja parameetrid.

Planeeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks.

Hoone projekteerimisel ja hoonele vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks.

### **4.7.1 Elektrivarustus**

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi väljastatud tehnilistele tingimustele nr 210810.

Veldisauna maaüksusele planeeritud äri- ja tootmishoonete elektrienergiaga varustamine peakaitsmega 3x315A on ette nähtud Veldisauna kinnistu sissesõidutee ääres projekteeritavast 0,4 kV maakaabliga "Veldi" alajaamast piki Veldi tee kinnistut. Veldisauna maaüksuse kinnistu piirile on ette nähtud liitumiskilp tarbija ühendamiseks. Planeeritud madalpingekaablile ning liitumiskilbile on määratud servituudi ala, liini teljest 2 meetrit. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadusele vastava liini.

Kinnistusesed valgustite ja kaablite paiknemine lahendada ehitusprojekti raames.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

### **4.7.2 Sidevarustus**

Planeeritud alal puuduvad sideliinirajatised. Sidevarustus on lahendatud vastavalt Aktsiaseltsi Eesti Telekom (endine nimi: Elion Ettevõtted Aktsiaselts) väljastatud tehnilistele tingimustele nr 214477245.

Sideühendus on planeeritud Veldi tee 3 kinnistu ääres asuvast sidekaevust nr. KLLAG-027 (Rosentor OÜ). Pos 3 krundil olemasolema eluhoone sideühendus on planeeritud servituudiga läbi pos1 krundi. Tööprojekti staadiumis, kui on täpsustunud hoonete arhitektuur ja maht

tuleb tellijal taotleda Aktsiaseltsilt Eesti Telekom konkreetsed tehnilised tingimused. Sidetrassi ühendamisel kaevust KLLAG-027, ühendus kooskõlastada kaevu omanikuga.

#### **4.7.3 Veevarustus ja kanalisatsioon**

Planeeritud krundi veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on **AS Elveso** väljastatud tehnilised tingimused **nr VK-TT 091**.

Veevarustuse projekteerimisel võtta aluseks Rae valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kasutamisel eeskirjades toodud nõuded kinnistu veevärgile ja kanalisatsioonile ning Eesti projekteerimise normid.

Täpne trasside asukoht kinnistu siseselt täpsustatakse hiljem eraldi tööprojektiga kui on teada täpne hoonestuslahendus.

Planeeritud alal puuduvad olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Pos 3 kasutab olemasoleva lahendusena puurkaevu ja reovee kogumist.

#### **Veevarustus**

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud Varivere teel paiknevast ühisveevärgi torustikult ühinemispunktist ÜPV-1.

Pos 1 ja pos 3 liitumispunktid on ettenähtud kuni 1 m kaugusele väljapoole planeeritud pos 1 krundi tänavapoolsest piirist Varivere tee maa-alale. Liitumispunktideks on maakraanid.

#### **Positsioon 1**

Planeeritud äri- ja tootmishoonete esialgseks arvutuslikuks vee vajaduseks on arvestatud ~ 0,35 m<sup>3</sup> /ööp (7 m<sup>3</sup> /kuus), mis täpsustub ehitusprojekti tööjooniste koostamise käigus, kui on koostatud hoone projekt ning teada hoone täpne suurus ja saab teha täpsed veetarbimise arvutused.

Ühendustorustiku pikkus ühinemispunktist pos 1 liitumispunktini on ~ 408,4 m.

#### **Positsioon 3**

Krundi perspektiivseks ühinemiseks ühisveevärgiga on planeeritud veevarustuse liitumispunkt Varivere tee kinnistul ja ühendustorustik pos 3 kinnistu piirini. Pos 1 kinnistul asuvatele VK ühendustorustikele seatakse pos 3 kinnistuomaniku kasuks isiklik kasutusõigus.

Ühendustorustiku pikkus liitumispunktist pos 3 kinnistupiirini on ~ 81,7 m.

Tuletõrjeevarustus on lahendatud tuletõrjeevee reservuaari ja päästeauto pumbaga survestatavate kuivhüdratidega. Pos 1 tulekustutusvee saamiseks rajatakse planeeritavale alale, sissesõidu tee juurde, aastaringse kasutusega tuletõrjeeveehoidla. Pos 3 tulekustutusvee vajadus rahuldatakse kinnistu tiigi varal.

### **Kanalisatsioon**

Ühinemispunkt ärajuhitava reovee jaoks on ette nähtud Varivere teel välja ehitatud surveühiskanalisatsiooni torustikult ühinemispunktist ÜPK-1.

Pos 1 ja pos 3 liitumispunktid on ettenähtud kuni 1 m kaugusele väljapoole planeeritud pos 1 krundi tänavapoolsest piirist Varivere tee maa-alale. Liitumispunktideks on maakraanid.

#### **Positsioon 1**

Planeeritud hoonete esialgseks arvutuslikuks reovee hulgaks on arvestatud ~ 0,35 m<sup>3</sup> /ööp (7 m<sup>3</sup> /kuus). Arvestades ala kallet ei ole võimalik isevoolselt kanalisatsiooni ära juhtida, selleks on ettenähtud kanalisatsiooni pumpla krundi Pos 1 lõunapoolses osas. Kinnistu kanalisatsiooni ühendustorustik koos liitumispunktiga on survestatud. Kinnistuisene kanalisatsioonitorustik on isevooline.

Ühendustorustiku pikkus ühinemispunktist pos 1 liitumispunktini on ~ 407,9 m.

#### **Positsioon 3**

Krundi perspektiivseks ühinemiseks ühiskanalisatsiooniga on planeeritud ühiskanalisatsiooni liitumispunkt Varivere tee kinnistul ja survekanalisatsiooni ühendustorustik pos 3 piirini. Pos 3 reoveekanalisatsiooniga ühinemiseks rajada kinnistule reoveepumpla. Pos 1 kinnistul asuvatele VK ühendustorustikele seatakse pos 3 kinnistuomaniku kasuks isiklik kasutusõigus.

Ühendustorustiku pikkus liitumispunktist pos 3 kinnistupiirini on ~ 79,4 m.

#### 4.7.4 Sademevesi

##### Positsioon 1

Asfaltkattega pindadelt kogutakse sademevesi kokku planeeritud sadevetekanaliseerimise torustiku kaudu. Sadevetekanaliseerimise rajamisel kasutada teleskoopkaeve, millel on liiva püüdmiseks all settepotid. Kõigist planeeringualale rajatavatest kaevudest suunatakse vesi läbi õli-bensiini eraldajaga kombineeritud liiva-muda püüduri eelvoolu. Katuselt tulevad sademeveed juhitakse otse eelvoolu. Eelvooluks on kinnistute piirile planeeritud kraav. Planeeritud kraavi laius on 3 m ja pikkus ca 73 m. Koos olemasoleva kraaviga on kogupikkuseks 114 m. Läbi kraavi suunatakse vesi Tondi-Väo karjääri. Maapind on kerge languga kirde suunas, mis soodustab sademevee voolamist planeeritud kraavi. Sademevee ärajuhtimiseks on olemasolev kraav planeeritud puhastada ja korrastada planeeringuala ulatuses. Maksimaalne ehitusõiguse realiseerimisel on sademevee arvutuslik hetkekoormus ~ 62 l/s. Mitte juhtida sademeveed riigitee kraavidesse.

##### Positsioon 2

Sademevee arvutuslik hetkekoormus on ~ 1,7 l/s. Mitte juhtida sademeveed riigitee kraavidesse.

##### Positsioon 3

Maksimaalse ehitusõiguse realiseerimisel on sademevee arvutuslik hetkekoormus ~ 6,8 l/s. Sademevee keskkonnahoidlikumaks korraldamiseks on soovitatav sademevee kogumine ja selle taaskasutamine. Mitte juhtida sademeveed riigitee kraavidesse.

##### Positsioon 4

Transpordimaa kinnistu on ettenähtud olemasoleva 11 Tallinna ringtee laiendamiseks. Sademeveed on ettenähtud koguda teeäärsetesse kraavidesse.

##### Positsioon 5

Transpordimaa kinnistu on ettenähtud olemasoleva 11 Tallinna ringtee laiendamiseks. Sademeveed on ettenähtud koguda teeäärsetesse kraavidesse.

#### 4.7.5 Küte

Planeeritud ala piiril asub Lagedi Võrgud gaasitoru maakraan, mis gaasivarustusega ühinemisel jääb ka liitumispunktiks. Planeeritav gaasi tarbimisvõimsus ~ 400 kW.

Planeeritud ala täpne kütteliik selgub projekteerimise käigus. Küttevarustus on võimalik lahendada gaasikütte või lokaalsete katlamajade baasil.

### 4.8 KITSENDUSED

#### Positsioon nr 1

- Geodeetilise punkti nr T037 kaitsevöönd 3 m.
- Perspektiivse 11 Tallinna ringtee laienduse kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast.
- Planeeritud reoveepumpla kaitsevöönd 10 m.
- Servituudivajadusega ala planeeritud sidekaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala planeeritud veetoru paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiussega 4 m pos 3 krundi igakordse omaniku kasuks.
- Servituudivajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitoru paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiussega 4 m pos 3 krundi igakordse omaniku kasuks.

#### Positsioon nr 2

- Geodeetilise punkti nr T037 kaitsevöönd 3 m.
- Perspektiivse 11 Tallinna ringtee laienduse kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest.

#### Positsioon nr 3

- Olemasoleva puurkaevu hooldusala raadiusega 10 m.
- Servituudivajadusega ala planeeritud sidekaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala olemasoleva madalpinge õhuliini hooldamiseks koridori laiussega 4 võrguvaldaja kasuks.

#### Positsioon nr 4

- Perspektiivse 11 Tallinna ringtee laienduse kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast.
- Servituudivajadusega ala olemasoleva keskpinge kaabli hooldamiseks koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala olemasoleva keskpinge kaabli hooldamiseks koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala olemasoleva keskpinge kaabli hooldamiseks koridori laiusega kuni 1,2 m ja kogupindalaga 35,4 m<sup>2</sup> võrguvaldaja kasuks.

#### Positsioon nr 5

- Perspektiivse 11 Tallinna ringtee laienduse kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast.
- Servituudivajadusega ala olemasoleva keskpinge kaabli hooldamiseks koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks
- Servituudivajadusega ala olemasoleva keskpinge kaabli hooldamiseks koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks

Detailplaneeringu ala piirest väljapoole planeeritud ÜVK torustike servituudivajadusega ala ulatus on 2 m välimise toru teljest väljapoole.

## **5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS**

- Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada liiklusest tuleneva müra leevendamise meetmetega (põhikonstruktsiooni- ja akende helipidavus). Hoonete projekteerimisel arvestada standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".
- Pos 1 krundile rajatava tööstushoone ventilatsiooniseadmed ja muud mürarikkad seadmed ei tohi asuda pos 3 krundi poolisel küljel (sh katusel) ega olla suunatud pos 3 krundi suunas.
- Pos 1 krundile rajatava tööstushoone projekteerimisel koostada mürauuring ning selgitada, kas liiklusemüra T-11 Tallinna ringtee pealt ei tekita lisanduvat müra

peegeldusena tööstushoone seinalt. Vajadusel kasutada müra leevendamiseks pos 3 krundiga piirneval küljel müra summutavaid fassaadimaterjale.

- Kõikide kruntide maantee poolseel küljele on lubatud paigaldada mürareostuse leevendamiseks müratõkkepiirdeid.
- Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50-150 kBq/m<sup>3</sup>) piirkonnas. Enne ehitusprojekti koostamist kaaluda radooniuuringu tegemist, et selgitatada välja konkreetne radoonisisaldus antud asukohas ning vastavalt radooniuuringus esitatud soovitudele näha ette radooni leevendusmeetmed.
- Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.
- Sidetrassi ühendamisel kaevust KLLAG-027, ühendus kooskõlastada kaevu omanikuga.
- Pos 3 krundi kanalisatsiooni projekteerimisel arvestada võimaliku pumpla rajamise vajadust.
- Maanteeamet ei võta kohustusi maantee liiklusest põhjustatud häiringute osas ning võimalike leevendusmeetmete rakendamine on arendaja kohustus.
- Vastavalt vajadusele näha ette kraavide puhastamist ja süvendamist ehitusprojekti.
- Isiku kasutusõiguse lepingud võrguvaldajate kasuks sõlmida pärast detailplaneeringu kehtestamist vastavalt vajadusele.
- Hoonete projekteerimisel peab haljastuse osakaal olema vähemalt 10% krundi pinnast.
- Näha ette planeeringu alal paikneva geodeetilise punkti nr T037 säilitamine või ümbertõstmise tellimine.
- Ehitustegevuse järgselt taastada Veldi tee olemasolev olukord
- Piirdeaedade, parkimiskohtade ja teiste nähtavust takistavate ehitiste paigutamine külgnähtavuse alasse on keelatud.
- Planeeritud ala positsioonidelt 1,2,3 ei tohi sademevett juhtida riigitee kraavidesse.

## 6 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Planeeritud ehituskrundiga seotud juurdepääsud, parklad, tehnovõrgud kruntide piires ehitavad välja krundi igakordsed omanikud. Krundivälised taristu osad rajatakse arendaja poolt, kui hoonestaja ja tehnovõrkude valdajaga ei lepita kokku teisiti. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.
- Enne ehitusloa väljastamist peab olema kokkulepitud teeservituut või transpordimaa avalik kasutus.
- Enne ehitusloa väljastamist peab olema krundi pos 1 osas välja ehitatud krundi teenindavad tehnovõrgud kuni krundi liitumispunktideni ning väljastatud kasutusload.
- Pos 3 krundi teenindavad tehnovõrgud, kuivhüdrant ja parkimiskohad rajatakse pos 3 krundi igakordse omaniku poolt. Tiigi vastavus tuletõrje veevõtukoha nõuetele tagatakse samuti pos 3 igakordse omaniku poolt.
- Pos 1 kinnistul asuvatele VK ühendustorustikele seatakse pos 3 kinnistuomaniku kasuks isiklik kasutusõigus.

Koostanud: Ivo Rebane

Aleksandra Papunova