

KÖITE SISUKORD

II SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
3.1	AVALIKU RUUMI EHITUSLIKU SITATSIOONI ANALÜÜS	4
3.2	MAAOMAND PLANEERITUD MAA-ALAL	5
4	PLANEERINGUS KAVANDATU	6
4.1	AVALIK RUUM.....	6
4.1.1	Planeeringuala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslikud seosed	6
4.1.2	Vastavus Rae valla üldplaneeringule	6
4.1.3	Arhitektuurinõuded	8
4.1.4	Ehitusõiguse ja krundi kasutamise tingimused	8
4.2	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD	10
4.2.1	Keskkonnakaitse.....	10
4.2.2	Haljastus	10
4.2.3	Heakord	10
4.3	VERTIKAALPLANEERIMINE	11
4.4	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....	11
4.5	TULEOHUTUS	13
4.6	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAI NÕUDEID JA TINGIMUSI.....	14
4.7	TEHNOVÕRGUD	14
4.7.1	Elektrivarustus.....	15
4.7.2	Sidevarustus	15
4.7.3	Veevarustus ja kanalisatsioon	15
4.7.4	Sademevesi.....	17
4.7.5	Küte	18
4.8	KITSENDUSED	18
5	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS	19
6	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	20

III LISAD

1. Kinnistusraamatu väljavõte
2. Kokkulepe kasutuskorra kustutamiseks, kinnistu mõttelise osa müügileping, kokkulepe kasutuskorra seadmiseks ja asjaõigusleping
3. Fotod olemasolevast olukorrast

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 ehitismäärus,
- Rae valla üldplaneering (kehtiv alates 21.05.2013)
- AS Ea Rengi ja OÜ Reaalprojekti koostatud "Tallinna ringtee Vao- Jüri teelõigu km 0,6-11,3 tehniline projekteerimine" , Töö nr. 675/P76-10
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“,
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“,
- Teeseadus,
- 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 neljaks krundiks: üheks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega maaüksuseks, üheks elamumaa sihtotstarbega maaüksuseks, üheks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuseks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega maaüksuseks.

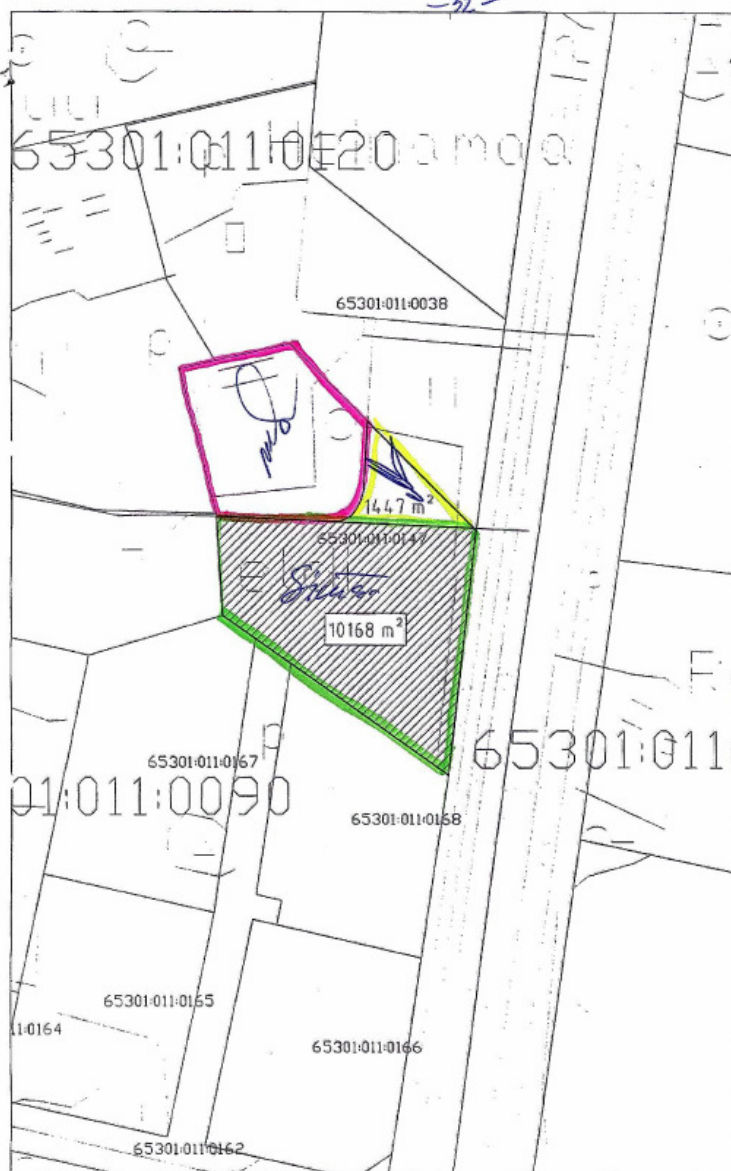
- Ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine
- Heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 AVALIKU RUUMI EHITUSLIKU SITATSIOONI ANALÜÜS

Planeeritud ala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Veneküla külas ning hõlmab ühte kinnistut "Veldisauna" (65301:011:0147). Planeeritud kinnistu suuruseks on 17 582 m². Planeeritud kinnistu sihtotstarve on elamumaa.

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 50m). 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:

	Aadress	Pindala m²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanikud
1	Veldisauna	17582	65301:011:0147	elamumaa	* OÜ Favorte (reg.10040012) * AS Plantex (reg.10242052) * Helen Tamme (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 tootmishoonete piirkond. Kavandatava tootmishoone rajamist toetab väga hea ühendus suuremate maanteedega ja olemasolev taristu.

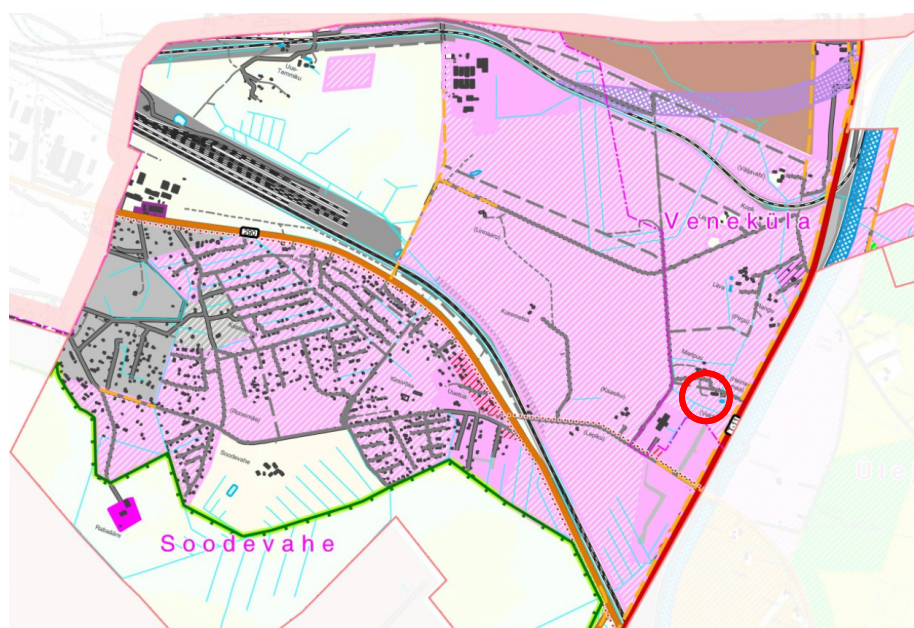
Detailplaneeringuga kavandatud äri- ja tootmishoone rajatakse, maanteega paralleelselt ja kõrvalhoonestusega ühtset ehitusjoont järgides, Veldisauna POS 1 krundile. Kuni kahe korruselise äri- ja tootmishoone maksimaalne kõrgus on 12 m ja brutopind kuni 6000 m². POS 1 krundi täisehitus on 59,6%.

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 5967 m² ulatuses. Lisaks nähakse ette 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	POS1 - 7 546 m ² POS 2 ja POS 3 vastavalt kehtivale kasutuskorrale.	min 0,7 ha
Krundi täisehitus %;	59,6 %	max 60%
Kõrgus ja korruselisus	Kuni 12 m/ 2korrust	-Tallinna ringtee ja Suur-Sõjamäe tee ääres kuni 16m -Venekülas peab kõrgus proportsionaalselt langema kuni 9m elamute kontaktvööndis
Haljastus	POS1 -17,8 % (vähemalt 10%) Maantee äärde on planeeritud parkimiskohtade vahele 8 puud.	-10% krundi pinnast haljasala -maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala -krundi iga 1000m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m -Läbivate teede ääres puudeallee
Abihooned; hoonete arv	POS1/ POS3 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. -planeeringuala juhtotstarve: äri- ja tootmismaa. Uusi elamukrunte ei ole planeeritud.	-Peamiselt rasketööstuse arenguks ettenähtud piirkond -Uusi elamukrunte ei saa planeerida

4.1.3 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 2m.

Hoonete eskiislahendus kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist planeeringu koostaja ja vallaarhitektiga.

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.

4.1.4 Ehitusõiguse ja krundi kasutamise tingimused

Detailplaneeringuga on ette nähtud Veldisauna kinnistu (17 582 m²) jagamine üheks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega maaüksuseks (7546 m²), üheks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuseks (1 253 m²), üheks elamumaa sihtotstarbega maaüksuseks (5967 m²) ja üheks transpordimaa sihtotstarbega maaüksuseks (1 816 m²).

Positsioon 1

Sihtotstarve: ärimaa 20%, tootmismaa 80%

Maaüksuse suurus: 7 546 m²

Maksimaalne hoone kõrgus: 12 m

Suurim hoonete arv krundil: 5

Suurim korruselisus: 2
Suurim ehitusalune pind: 4 500 m²
Suurim maapealne suletud brutopind: 6 000 m²
Hoonestustihedus: 0,8
Krundi täisehitus: 59,6 %
Parkimiskohad: 47
Haljastuse osakaal: 17,8% (vähemalt 10 %)

Positsioon 2

Sihtotstarve : põllumajandusmaa 100%
Maaüksuse suurus: 1 253 m²
Suurim hoonete arv krundil: 0

Positsioon 3

Krundil on lubatud olemasoleva 2 maapealse korrusega elamu rekonstrueerimine ja laiendamine. (Olemasoleva hoone hoonealune pind on 205 m² ning hoone suletud neto pind on 144,6 m².)

Sihtotstarve : elamumaa 100%
Maaüksuse suurus: 5 967 m²
Maksimaalne hoone kõrgus: 9 m
Suurim hoonete arv krundil: 5
Suurim korruselisus: 2
Suurim ehitusalune pind: 400 m²
Suurim maapealne suletud brutopind: 600 m²
Hoonestustihedus: 0,1
Krundi täisehitus: 6,7 %
Parkimiskohad: 2

Positsioon 4

Sihtotstarve : transpordimaa 100%
Maaüksuse suurus: 2 816 m²
Suurim hoonete arv krundil: 0

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 ja Pos 4 puudub olemasolev kõrghaljastus.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on krundile Pos 1 ettenähtud uue kõrghaljastuse istutamine maantee äärde. Haljastusega maa osakaal kruntidel Pos 1 ca 17,8% (vähemalt 10%) ja Pos 4 ca 57,8%. Kruntidel Pos 2 ja Pos 3 on ettenähtud olemasoleva haljastuse säilitamine.

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. Sademevee 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 Aktsiaseltsi EA RENG ja Osühingu Reaalprojekt Tallinna ringtee Vao-Jüri teelõigu tehniline projekt (675/P75-10 25.05.2011).

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

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. 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

Vastavalt Tallinna ringtee Vao- Jüri teelõigu tehnilisele projektile on kinnistu juurdepääs tagatud üle naaberkinnistu "Puukooli" kulgevat 11 Tallinna ringteelt algavalt uult mahasõidult.

Positsioon 3

Vastavalt Tallinna ringtee Vão- Jüri teelõigu tehnilisele projektile 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

Vastavalt Tallinna ringtee Vão- Jüri teelõigu tehnilisele projektile on 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	Parkimisnormatiiv	Suletud brutopind	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Tootmishoone Väike asutus	1/150 1/80	4800 1200	32 15	32 15
2	-	-	-	-	-
3	Eramu	2/eramu	600	2	2
4	-	-	-	-	-

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 Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusele nr. 315 "Ehitistele ja selle osadele 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 aastaajal ja iga ilmaga. Krundi juurdepääsuteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud ehitistele ning tuletõrjeveevõtukohale peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras.

Tuletõrjeveearustus on lahendatud tuletõrjevee 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, tuleohutusunõude 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 projekteeritavast 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 valgustus, 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). Pos3 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.

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 m³ /ööp (7 m³ /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 surveühiskanaliseerimise 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 m³ /ööp (7 m³ /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 sadevetekanalisatsiooni torustiku kaudu. Sadevetekanalisatsiooni 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 ~ 56 l/s.

Positsioon 2

Sademevee arvutuslik hetkekoormus on ~ 1,5 l/s.

Positsioon 3

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

Positsioon 4

Transpordimaa kinnistu on ettenähtud olemasoleva 11 Tallinna ringtee laiendamiseks. Vastavalt AS Ea Rengi ja OÜ Reaalprojekti koostatud "Tallinna ringtee Vao- Jüri teelõigu km 0,6-11,3 tehniline projekteerimine", töö nr. 675/P76-10 projektis toodule on sademeveed ettenähtud koguda planeeritud 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

- Olemasoleva 11 Tallinna ringtee kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest.
- Perspektiivse 11 Tallinna ringtee laienduse kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest.
- 11 Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd 300 m sõidutee servast.
- Teeservituudivajadusega ala vastavalt tee laiusele tuletõrjehüdrandile juurdepääsuks.
- Servituudivajadusega ala planeeritud reoveepumpla paigaldamiseks ja hooldamiseks rajatise 10 m kaitsetsooni ulatuses.
- Servituudivajadusega ala planeeritud sidekaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala planeeritud veetoru paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiusega 4 m pos 3 krundi igakordse omaniku kasuks.

- Servituudivajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitoru paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiusena 4 m pos 3 krundi igakordse omaniku kasuks.

Positsioon nr 2

- Olemasoleva 11 Tallinna ringtee kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest.
- Perspektiivse 11 Tallinna ringtee laienduse kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest.
- 11 Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd 300 m sõidutee servast.

Positsioon nr 3

- 11 Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd 300 m sõidutee servast.
- Olemasoleva puurkaevu hooldusala raadiusega 10 m.
- Servituudivajadusega ala planeeritud sidekaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiusena 4 m võrguvaldaja kasuks.

Positsioon nr 4

- Olemasoleva 11 Tallinna ringtee kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest.
- Perspektiivse 11 Tallinna ringtee laienduse kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest.
- 11 Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd 300 m sõidutee servast.
- Lagedi-Maardu/Veneküla raudtee kaitsevöönd rööpme teljest 50 m.

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".
- Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50-150 kBq/m³) 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.
- 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.

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 kasutusloa väljastamist peab olema krundi pos 1 osas välja ehitatud krundi teenindavad tehnovõrgud kuni krundi liitumispunktideni.
- Pos 3 krundi teenindavad tehnovõrgud rajatakse Pos 3 krundi igakordse omaniku poolt.
- Pos 1 kinnistul asuvatele VK ühendustorustikele seatakse pos 3 kinnistuomaniku kasuks isiklik kasutusõigus.
- Enne detailplaneeringu kehtestamist seada detailplaneeringu alast välja jäävate ÜVK torustikele torustike käitsevööndi ulatuses isiklik kasutusõigus AS ELVESO nimele.

Koostanud: Ivo Rebane
Aleksandra Papunova