

Q P A R H I T E K T I D O Ü

**Vaida alevik
Saare põik 5 ja 5a kinnistute
ja nende lähiala detailplaneering**

Q P A R H I T E K T I D O Ü

TÖÖ	QP-07-01
TÖÖ TELLIJA	AKTSIASELTS MORELIA registrikood 10195223 Laastu 7, Saue, 76506, Harju telefon 5019828
OBJEKT	VAIDA ALEVIK SAARE PÕIK 5 JA 5A KINNISTUTE JA NENDE LÄHIALA DETAILPLANEERING
STAADIUM	DETAILPLANEERING (DP)
JUHATUSE LIIGE	T. LAIGU

Tallinn 2009

QP Arhitektid OÜ, Suur-Patarei 9-11 10415 Tallinn, postiaadress PK 2900 13102 Tallinn
tel. 6535999, faks 6535799, e-post qp@qparh.ee, MTR reg nr. EP10812704-0001, registrikood 10812704

Projekti koosseis

1	Üldosa	5
2	Olemasolev olukord ja seosed lähialaga	5
2.1	Kruntide ja hoonestuse andmed.....	5
2.2	Asukoht	6
2.3	Teed ja tehnovõrgud	6
2.4	Planeeritava ala ja lähiala linnaehituslikud seosed	6
3	Planeerimislahendus	7
3.1	Ehitusõiguse ulatus.....	7
3.2	Krundile esitatavad nõuded	7
3.3	Ehitusprojektile esitatavad nõuded	7
4	Vertikaalplaneerimine ja katted	8
5	Teed, liikluskorraldus ja parkimine	8
6	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9
7	Jäätmed, heakord ja haljastus	9
8	Tehnovarustuse osa	10
8.1	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	10
8.2	Soojavarustus	11
8.3	Elektripaigaldis.....	11
8.4	Telekommunikatsioon	11
9	Tuleohutuse osa	11
10	Detailplaneerimise alusmaterjalide, lähtetingimuste, uuringute ja võrguvaldajate tehniliste tingimuste loetelu:	14
11	Jooniste loetelu	16
12	Kooskõlastuste koondtabel	18

Seletuskiri

1 Üldosa

Käesolev detailplaneering on koostatud Harjumaal Vaida alevikus Saare põik 5 (65303:003:0490) ja Saare põik 5a (65303:003:0093) kinnistute kohta.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Saare põik 5 ja 5a kinnistute maakasutuse sihtotstarbe muutmine tootmis- ja ärimaaks, kruntide liitmine ning moodustatavale ehituskruundile tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine ja moodustatava krundi varustamine tehnovõrkudega.

Käesolev detailplaneering ei muuda kehtivat üldplaneeringut (Rae valla üldplaneering kehtestatud Rae Vallavolikogu otsusega 16.06.1993).

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Rae valla üldplaneering kehtestatud Rae Vallavolikogu otsusega 16.06.1993;
- Rae valla ehitusmäärus kinnitatud Rae Vallavolikogu 10.02.2009 määrusega nr 108;
- Vaida aleviku üldplaneering koostatud 1980;
- Vaida aleviku Saare põik 5 ja Saare põik 5a kinnistute detailplaneeringu algatamisest Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-2/3451 (30.10.2006)
- Lähtetingimused Vaida alevik Saare põik 5 ja 5A kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu koostamiseks. Kinnitatud Rae Vallavalitsuse 16.10.2007 korraldusega nr 1587.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Hades geodeesia OÜ (Litsents: 546 MA-k) 2006 koostatud töö nr. 1730 Maa-ala plaan tehnovõrkudega Saare tee 29.

Planeeritava ala suurus on 0.8ha.

2 Olemasolev olukord ja seosed lähialaga

2.1 Kruntide ja hoonestuse andmed

Saare põik 5
Harjumaa, Rae Vald, Vaida alevik
Katastritunnus: 65303:003:0490,
Sihtotstarve: ärimaa, 100%
Kogu pindala: 5747m²
Kinnistu omanik: AKTSIASELTS MORELIA

Saare põik 5A
Harjumaa, Rae Vald, Vaida alevik
Katastritunnus: 65303:003:0093,
Sihtotstarve: maatulundusmaa, 100%
Kogu pindala: 2023m²
Kinnistu omanik: AKTSIASELTS MORELIA

Saare põik 5 kinnistu on hoonestatud bensiinitankla hoone ja abiehitistega. Ehitusregistri järgne ehitiste loetelu on järgmine:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone/ Rajatis	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitusalune pind (m ²)
116031171	Tanklahoone	Harjumaa, Rae Vald, Vaida Saare põik 5	vald, Hoone		1	81
220409104	Katusealune	Harjumaa, Rae Vald, Vaida Saare põik 5	vald, Rajatis			
220409105	Mahutid 18 tk.	Harjumaa, Rae Vald, Vaida Saare põik 5	vald, Rajatis			

Saare põik 5a krunt on hoonestamata ja kasutusel põllumajandusmaana.

2.2 Asukoht

Planeeritav ala asub Vaida alevikus ja külgneb Golfi tee kehtestatud ja koostamisel olevate Vaida aleviku ja Suuresta küla Saarepuu, Saarevõsa, Saarepõllu ja Saaremaja kinnistute ning Vaida aleviku ja Suuresta küla Saare tee 31,35,37,39, Uus-Kaasiku ja Saarevälja kinnistute detailplaneeringute aladega.

2.3 Teed ja tehnovõrgud

Planeeritav ala piirneb Golfi teega. Sellelt teelt on Saare põik 5 krundile kaks juurdepääsu ja Saare põik 5A krundile üks juurdepääs.

Olemasolevatest tehnovõrkudest on kruntidel sadevete kanalisatsiooni trass, elekrikaablid ja –liinid ja veekraavid. Lisaks paiknevad Saare põik 5 krundil endise tanklaga seotud tehnoloogilised trassid, seadmed ja mahutid.

2.3.1 Geoloogia ja pinnasereljeefi iseloomustus

Detailplaneeringu ala geoloogiline hinnang on antud OÜ REI Geotehnika töö 1791-06 (nov. 2006) alusel.

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti moreentasandikule, kus ülemordoviitsiumi Nabala lademe lubjakivi lasub 2.1...3.1m sügavusel maapinnast, abs. kõrgusel 41.65...42.00m. Maapinna abs. kõrgused jäävad vahemikku 43.00...46.00m. Täpsem kihiline jaotus vt. geoloogiline aruanne. Pinnasevesi on 0.6...1.9m sügavusel maapinnast. Suurte sadude ja kevadise lumesulamise järgsel perioodil võib pinnasevesi tõusta maapinna lähedale savipinnaste peale. Lokaalselt (PA 4 sügavusel 2.5m) on pinnasekiht 20cm paksuselt õliga läbi imunud. Tankimisplatsi juures (PA 3, PA 4) lõhnas väljavõetud pinnas naftaproduktide järele.

Tootmis- ja ärihoone vundeerimiseks on ehitusgeoloogilised tingimused rahuldavad. Vundeerimisel vältida pinnase leondumist.

2.3.2 Planeeritava ala lähiümbruses koostatud ja koostamisel detailplaneeringud

- Rae vald, Vaida alevik, Suuresta küla Saarepuu, Saarevõsa, Saarepõllu, Saaremaja kinnistute detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 19.06.2007 otsusega nr 282;
- Rae vald, Vaida aleviku ja Suuresta küla Saare tee 31, 35, 37, 39, Uus-Kaasiku ja Saarevälja kinnistute detailplaneering, algatatud Rae Vallavolikogu 25.01.2005 otsusega nr 91;

2.4 Planeeritava ala ja lähiala linnaehituslikud seosed

- Planeeritavale alale on kehtestatud Rae valla üldplaneering (1993), mille kohaselt on planeeritav ala tootmisettevõtete ja ladude maa, mis lubab siia ette näha käesoleva tööga planeeritavate sihtotstarvetega hoonestust.
- Planeeritava ala ja naaberalade linnaruum on veel ehitistena välja kujunemata, kuigi lähiümbruse alad on kaetud kas kehtestatud või alles koostamisel olevate detailplaneeringutega.
- Planeeritava ala peamiseks ühendusteeks on Golfi tee, mis on kahe-suunaline ning mille planeeritud sõidutee on 7.0m laiune ja mille servas on ette nähtud 2.0m laiune kõnnitee.
- Planeeritav ala vastavalt Rae valla üldplaneeringule aastani 2015 (vastu võetud Rae Vallavolikogu 11.07.2006 otsusega nr 130) on planeeritav ala tiheasustusala, mille juhtfunktsioon on ärimaa (Saare põik 5) ja tootmis- ja ärimaa (Saare põik 5A).

3 Planeerimislahendus

3.1 Ehitusõiguse ulatus

- krundi sihtotstarve vastavalt katastriüksuse liigile on ette nähtud 75% tootmismaa ja 25% ärimaa;
- hoonete maapealne lubatud ehitusalune pind on ette nähtud kuni 2330m²;
- krundile võib ehitada kuni 4 hoonet;
- hoonete suurim lubatud kõrgus ümbritsevast planeeritud maapinnast on ette nähtud kuni 12.0m ja kuni kolme maapealse korrusega;

3.2 Krundile esitatavad nõuded

- Saare põik 5 krunt moodustatakse olemasolevate kinnistute Saare põik 5 (65303:003:0490) ja Saare põik 5a (65303:003:0093) liitmise teel;
- krundi suurus on 7770m²;
- krundi täisehitusprotsent on lubatud kuni 30%;
- krundile on ette nähtud istutada vähemalt 1 puu iga krundi 300m² kohta;
- krundil tuleb tagada haljastus >20% krundi pindalast;
- krundi piirde kõrgus maapinnast on lubatud kuni 2m, piirde materjali ja konstruktsiooni valik on vaba;
- juurdepääs krundile on antud ühe juurdesõidu tee kaudu Golfi teelt; teine võimalik juurdepääs on antud tulevaselt Saarepuu teelt. Saarepuu tee on planeeritud rajada vastavalt kehtestatud Rae valla , Vaida aleviku, Suuresta küla Saarepuu, Saarevõsa, Saarepõllu, Saaremaja kinnistute detailplaneeringule, kuid tegelikkuses on veel välja ehitamata;
- normatiivne parkimisvajadus krundil vt. p.5, tegelik parkimisvajadus selgub ehitusprojekti staadiumis;
- planeeritud Golfi tänava teekaitsevöönd on 20m äärmisest sõidurea teljest ja see ulatub osaliselt planeeritavale krundile tänava ääres;
- krundi läänekülge läbiv olemasolev kraav on vastavalt kehtestatud Rae valla , Vaida aleviku, Suuresta küla Saarepuu, Saarevõsa, Saarepõllu, Saaremaja kinnistute detailplaneeringule ette nähtud likvideerida. Sama planeeringu kohaselt on planeeritud uus kraav, mis on nihutatult käesolevast krundist eemale 1m võrra. Uue planeeritud kraavi kaitsevöönd on 1m ja see langeb kokku käesoleva planeeritava ala lääne poolse piiriga ning kraavi ehituskeelvöönd on 15m, mis ulatub planeeritavale kinnistule 14m;
- planeeritavast alast läänes naaberkinnistut läbiva 10kv elektriõhuliini kaitsetsoon ulatub planeeritavale alale osaliselt ja ajutiselt. Nimetatud elektriõhuliin on ette nähtud naaberala planeeringuga arenduse käigus likvideerida;

3.3 Ehitusprojektile esitatavad nõuded

- hoonete maapealne lubatud suletud brutopind on kuni 6990m²;
- kõikidele hoonetele võib ette näha ühe keldrikorruse;
- hoonestusala piir on Golfi tee poolsest krundi piirist 8,16+9.7m, Golfi teega risti olevast lõunapoolsest krundi piirist 10.0m kaugusel, varem planeeritud Saarepuu tee poolsest krundi piirist 12.0m kaugusel ja krundi tagumisest ehk läänepoolsest piirist 14m kaugusel;
- hoonestus on ette nähtud kavandada ühtse arhitektuurse tervikuna ja kohalikku keskkonda sobivana;
- hoonete välimus peab olema kaasaegne, moodne, visuaalselt nauditav ja liigendatud; vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale; fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt; teede poole ette näha suuremad klaasipinnad ning bürooplokid; materjalidest võib kasutada betooni, puitu, vineeri, krohvi, keraamilist plaati; fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali; plekki tohib kasutada maksimaalselt 40% ulatuses; värvilahenduses eelistada pastelseid ja looduslähedasi värvitoone.
- hoonete katuse tüüp ja harja/neelu suund on vaba; katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun); katusekalded planeerida parapetiga, 0-15 kraadise kaldega.
- hoonete minimaalne tulepüsivusaste on lubatud TP-3;
- hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4 Vertikaalplaneerimine ja katted

Planeeritava ala olemasolev maapind on tasane, kerge kaldega lääne suunas, tehes järsema languse krundi tagumise piiri ääres kraavi kõrval. Planeeringuga on ette nähtud säilitada olemasoleva krundi ja Golfi tee kõrguslik olukord. Krundi pinda tohib maksimaalselt tõsta 0,5m. Golfi tee vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee juhtimine tee kõrvale ette nähtud vihmavee kraavi. Planeeritaval alal näha ette sadevete juhtimine vihmavee kraavi krundist läänes ja immutamine pinnasesse. Planeeritava maapinna kalletega tuleb tagada sadevee valgumine kraavi poole ja vältida sadevee valgumine naaberkruntidele.

Planeeritava ala teede ja platside katted nähakse ette ehitusprojektiga.

5 Teed, liikluskorraldus ja parkimine

Golfi tee teemaa koos kõnnitee, eraldusribade, kraavide ja tänavavalgustusega on planeeritud vastavalt AS Entec tööle nr 652/05 „Rae vald, Vaida aleviku ja Suuresta küla Saare tee 31, 35, 37, 39, Uus-Kaasiku ja Saarevälja kinnistute detailplaneering“, mis on algatatud Rae Vallavolikogu 25.01.2005 otsusega nr 91. Planeeritava ala peamiseks ühendusteeks on Golfi tee, mis on vastavalt nimetatud planeeringule kahe-suunaline ning mille planeeritud sõidutee on 7.0m laiune ja mille Saare põik 5 ja 5a poolses küljes on ette nähtud 2.0m laiune kõnnitee. Kõnnitee on eraldatud sõiduteest 2.5m munakivilaotis ribaga millesse on paigutatud tänavavalgustuspostid, millest neli valgustusposti jäävad vahetult Saare põik 5 ja 5a ette. Teekateteks Golfi teel ning krundile juurdepääsul sõidutee ja kõnnitee osas on asfaltbetoonkate.

Golfi tee teekaitsevöönd on äärmise sõiduraja teljest 20m ja teemaa laius on ette nähtud 25m.

Saarepuu tee ja Golfi tee ristmik koos nähtavuskolmnurgaga on ette antud vastavalt Arhitektuuribüroo Studio Beeta poolt koostatud tööle nr 09B-2006 „Rae vald, Vaida alevik, Suuresta küla Saarepuu, Saarevõsa, Saarepõllu, Saaremaja kinnistute detailplaneering“, mis on kehtestatud Rae Vallavolikogu 19.06.2007 otsusega nr 282. Detailplaneeringu nähtavuskaugus on planeeritud lähtetasemega hea. Käesolev detailplaneering arvestab selle lähtetasemega, nähtavuskolmnurka ei ole ette nähtud nähtavust piiravaid takistusi.

Krundile juurdepääs on ette nähtud Golfi teelt. Teine võimalik juurdepääs saab olema tulevaselt Saarepuu teelt. Saarepuu tee on planeeritud rajada vastavalt kehtestatud Rae valla , Vaida aleviku, Suuresta küla Saarepuu, Saarevõsa, Saarepõllu, Saaremaja kinnistute detailplaneeringule, kuid tegelikkuses on veel välja ehitamata.

Sisse-väljasõitude projekteerimise juures arvestada suurte ja keskmiste veoautode pöörderaadiustega. Jalakäijate pääs krundile antakse sisse-väljasõitude kõrvalt. Krundilt väljasõidud Golfi teele ja Saarepuu teele nähakse ette nähtavuskaugusega minimaalselt 8m, kus liiklus on korraldatud „peatu ja anna teed“ märkide abil.

Vastavalt Eesti Standardi EVS 843:2003 Linnatänavad vahevööndi normatiivi alusel on planeeritaval alal parkimiskohtade vajadus 32 kohta. Parkimine lahendatakse oma krundil.

Pos. nr.	Krundi aadress	Siht-otstarve	Suletud brutopind/korterite arv	Parkimise normatiiv	Parkimiskohtade arv normatiivne / plan.		
						Pn.	P
1	Saare põik 5	Th	5243	1/250	21,0	32	32
		Ä	1748	1/160	10,9		
		Ä sulet. brutopind	6990			32	32

6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritav maa-ala asub äärealal. Otsest kõrgendatud kuritegevuse riski see ei kujuta. Pikanäpumeeste ning kurikaelade esinemistõenäosus, kohalolek, kontsentratsioon ja arv sellel piirkonnal on väike ja ei ole süstemaatiline. Ründamise võimalused füüsiliseks ja psühholoogiliseks lähenemiseks ning nende põgenemise võimalused on kõrged.

Planeeritav maa-ala on ette nähtud valgustada tänavavalgustitega. Selgelt tuleb eraldada üldkasutatava ja erakasutuses oleva ala piirid. Jalakäijate liikumistee tuleb selgelt tähistada, et inimesed ei satuks juhuslikult ega tahtlikult eravaldustesse. Soovitatav on varustada hooned turvasüsteemidega. Tuleb tagada ala pidev korrashoid ja puhtus. See peab olema koordineeritud ja püsiv. Prügi ja graffiti peab kiiresti eemaldama.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- omanikutunde tekitamine
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur
- tagumiste juurdepääsude vältimine
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine
- korrashoid
- hoonetevaheline nähtavus, jälgitavus (naabri-, videovalve) ja valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

7 Jäätmed, heakord ja haljastus

Jäätmekoguste vähendamine on parim viis keskkonna säästmiseks. Asutused peavad erinevat liiki jäätmeid eraldi koguma: vanapaberit ja pappi, immutamata puitu ja teisi biolagunevaid jäätmeid, klaas-, metall-, plast- ja kompostiitpakendid ning teisi jäätmeliike. Esemid, seadmeid jms., mida kasutusest kõrvaldatakse ei peaks saatma kohe prügilasse. Kõigepealt tuleks välja selgitada, kas keegi teine võiks neid kasutada. Ohtlike jäätmete kogumiseks tuleb muretseda vajalik hulk sobivaid kogumisanumaid. Patareid võib koguda näiteks tühja plastanumasse. Kasutatud luminofoorlambid ja energiasäästulambid tuleb säilitada tervetena. Ohtlike jäätmete anumale tuleb alati märkida, mida anum sisaldab. Ohtlike jäätmete äraveoks tuleb sõlmida äraveoleping ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omava ettevõttega. Vastavalt tootmise liigile koostada jäätmekava enne objekti käikuandmist.

Olemasoleva tankla alune võimalik saastunud pinnas anda üle ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale ettevõttele puhastamiseks ja utiliseerimiseks.

Krundile on planeeritud 26 puud, mis teeb 1 puu iga krundi 300m² kohta. Vähemalt 20% krundi pinnast peab moodustama haljasala. Planeeritud on kõrghaljastus ka puude reana Golfi tee äärde, kus planeeritud Saarepuu tänava ja Golfi tee ristmiku nähtavuskolmnurka puid ei istutata. Nähtavuskolmnurka tohib rajada vaid nähtavust mitte takistavat haljastust, mille kasvukõrgus ei ületa 0.4 meetrit.

8 Tehnovarustuse osa

8.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

8.1.1 Üldist

Vaida alevikus, **Saare põik 5 ja 5A** kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa lahendusel on alusandmete ja lähtematerjalidena kasutatud:

- QP Arhitektid OÜ poolt koostatud planeeringu lahendus;
- Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähtetingimused (16.10.2007. korraldus 1587);
- AS Elveso tehnilised tingimused;
- Entec AS poolt koostatud Uus-Kaasiku ja Saarevälja kinnistute detailplaneering (Leping nr.652/05, dets.2006.a.);
- AB Studio Beeta poolt koostatud Saarepuu, Saarevõsa, Saarepõllu ja Saaremaja detailplaneering (Töö nr.09B-2006, 2007.a.);
- AS Entec poolt koostatud Rae vallas Vaida alevikus Golfi teel ja Tuuliku teel vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitusprojekt (Töö nr.747/06);
- Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadus.

Arvutuslik majandusjoogivee tarbimine planeeritava ala kinnistutel on 2,4 m³/d, veevajadus väliseks tulekustutuseks on 10 l/s kolme tunni jooksul.

Kanaliseeritav reovesi kinnistutelt on 2,4 m³/d. Arvutuslik sadevee äravool kinnistute katustelt ning kõvakattega teedelt on 34 l/s, s.h. katustelt 16,5 l/s.

8.1.2 Veevarustus

Planeeritava ala kinnistute veetarbimine kaetakse Golfi teele väljaehitatud ühisveetorustikust Ø 110mm. Liitumispunkt kinnistu piiril ning ajutine kinnistusisene veevõrk on välja ehitatud. Liitumistorustik Ø 63mm.

Kinnistusisese veevõrgu täpne lahendus antakse tootmis- ja ärihoone ehitusprojektiga. Veetorustikud paigaldatakse plasttorudest (PE, PN10), torustike rajamissügavus on 1,8m toru peale. Veetorustikud on varustatud märkelindiga.

Tootmis- ja ärihoonesse, tänavapoolse välisseina taha, monteeritakse veemöödusõlm. Veemöödusõlm rajatakse vastavalt "Veemöödusõlmede ehitamise, kasutamise ja veearvestite paigaldamise eeskirjadele".

Hoonesiseseid tuletõrje veevarustuse süsteeme kinnistul kavandatud ei ole.

Veevajadus väliseks tulekustutuseks kaetakse hüdrantidest ühisveevõrgul. Soe tarbevesi hoonetes valmistatakse lokaalsete soojusvahetitega.

8.1.3 Reoveekanaliseerimine

Reovesi kinnistult juhitakse Golfi tn. kanalisatsiooni ühisorustikku Ø 200mm. Väljaehitatud liitumispunkti (kontrollkaev KK-1) ühendus tänavakollektoriga Ø160mm.

Kinnistusisene kanalisatsiooni välisvõrk rajatakse plastist (PVC) kanalisatsioonitorudest Ø160mm, kontrollkaevud plastist, teleskoopsed.

Torustike kalle $i = 0,007$ äravoolu suunas.

8.1.4 Sadevee kanalisatsioon

Sadevete ärajuhtimisel jääb eesvooluks kinnistu lääne piiril olemasolev magistraalkraav. Sadeveed hoonete katustelt juhitakse sisemiste kanalisatsioonisüsteemidega otse eesvoolu.

Sadeveed kinnistute kõvakattega teedelt ja platsidelt juhitakse eesvoolu läbi I kl. muda-õlipüüduuri.

Sadevete kogumine territooriumilt toimub läbi hüdroliku ja settepesaga varustatud restkaevude. Kinnistusisene sadevee välisvõrk monteeritakse plastist sadeveetorudest Ø 200mm.

Väljaviigule magistraalkraavi nähakse ette kas betoonist või munakividest kraavi kaldakindlustus.

Uue kavandatud magistraalkraavi valmimisel on planeeritud sadeveetorustik ette nähtud pikendada uue kraavini.

8.2 Soojavarustus

Planeeritud hoonestuse soojavarustus lahendatakse lokaalkütte (elekter, vedel-, tahkekütus või muu) baasil.

8.3 Elektripaigaldis

Saare põik 5a ja 5 kinnistute elektrivarustuse detailplaneering on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 100783 järgi, väljastatud 26.10.2006.

Krundil olemasolev elektrivarustus säilib. Peakaitset suurendatakse 3*200A. Peakaitse suurendamiseks projekteerib ja ehitab OÜ Jaotusvõrk "Saare tee" mastalajaama asemele komplektalajaama. Krundini projekteerib ja ehitab OÜ Jaotusvõrk uue 0,4kV kaabelliini ning paigaldab krundi piirile liitumiskilbi kahetariifse arvestussüsteemiga, voolutrafodega 300*5A ja peakaitsemega 3*200A. Olemasolev õhuliiniühendus demonteeritakse peale uue võrguühenduse väljaehitamist. Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel.

8.4 Telekommunikatsioon

Detailplaneering on koostatud vastavuses Elion Ettevõtted AS-i tehniliste tingimustega nr. 6257041, väljastatud 18.05.2007.

Krunt telefoniseeritakse. Krundile on ette nähtud individuaalne kaablikanaliseerimise sisestus lähimal piirnevatest tänavate kaablikanaliseerimisest, millest hooneni rajada üheavaline A1 tüüpi 50mm kaablikanaliseerimise siseseviik.

Kaablijaotuskapist VAI 102 (Saare Tee 19 juures) projekteerida Saare põik 5 kinnistule ehitatavasse tootmis- ja ärihoonesse kaabel VMOHBU 20*2*0,5. Tootmis- ja ärihoone kaablitrassi projekteerimisel tuleb arvestada T2-Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt. Vaida-Aruvalla lõigu km 20,0-26,9 maantee projektiga (Priimus-Projekt OÜ/2005) Saare teele Elioni kaablite ümberpaigutamiseks projekteeritud trassiga.

Olemasolevad ja projekteeritavad sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale.

9 Tuleohutuse osa

Uute hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3. Üldjuhul eri tuletõkkeseptsiooni kuuluvate hoonete min. vahekaugus 8m. Kui hoonel on väljaulatuvaid osi eendumisega üle 0.5m, tuleb kuja mõõta nendest (sellest).

Golfi teel paiknevate ühisveevärgi rajatiste projekteerimisel, ehitamisel ja eksploateerimisel tuleb arvestada, et tulekahju korral on üldjuhul ühisveevärgi ülesandeks ka varustamine kustutusveega. Vajalik kustutusvee normvooluhulk valida vastavalt EVS 812-6:2005 standardile arvestades hoone tulepüsivusklassi, tuleohuklassi, hoone kubatuuri ja korruselisust.

Hoonesiseseid tuletõrje veevarustuse süsteeme kinnistul kavandatud ei ole.

Veevajadus väliseks tulekustutuseks kaetakse hüdrantidest ühisveevõrgul.

Välisest tulekustutuseks vajalik vesi 10 l/s kolme tunni jooksul on tagatud olemasolevast tänava tuletõrjehüdrandist, mis asub Golfi tee ja planeeritava kinnistu vahelisel haljasalal.

Tagatud on tuletõrjeauto juurdepääs. Kui tuletõrjeauto juurdepääsutee läbib krundi piiril olevat aeda, tuleb sellesse teha värav. Kui tuletõrjeauto juurdepääsu tee alla jääb maa-alune parkla, peab selle kandekonstruktsioon vastu võtma tuletõrjeauto täiendava koormuse. Tuletõrjeauto juurdepääsu tee laius on >3.5m.

Hooned planeeringu alal tuleb ehitada ja rekonstrueerida vastavalt Vabariigi Valitsuse kehtestatud 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Tuletõrje-veevõtukoht peab vastama standardile EVS 812-6:2005

Seletuskirja koostasid:
arh. T.Laigu

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa seletuskirja koostas:
Ins. I.Sööt
OÜ Augur

Elektripaigaldise ja telekommunikatsioonide osa seletuskirja koostas:
Ins. E.Vahtramäe
Elkon Elekter OÜ

**Alusmaterjalid, lähtetingimused, uuringud ja
võrguvaldajate tehnilised tingimused**

10 Detailplaneerimise alusmaterjalide, lähtetingimuste, uuringute ja võrguvaldajate tehniliste tingimuste loetelu:

- Lähtetingimused Vaida alevik Saare põik 5 ja 5A kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu koostamiseks. Kinnitatud Rae Vallavalitsuse 16.10.2007 korraldusega nr 1587. Lisa 1 Situatsiooniskeem.
- Rae Vallavalitsuse korraldus 16.10.2007 nr 1587. Vaida alevik Saare põik 5 ja 5A kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine.
- Rae Vallavolikogu korraldus 08.05.2007 nr 268. Vaida alevik Saare põik 5 ja 5A kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu algatamine.
- Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-2/3451 (30.10.2006);

- Harju Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr. 9819002 (Saare põik 5 65303:003:0490) kinnistusraamatu väljavõte;
- Harju Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr. 5539102 (Saare põik 5A 65303:003:0093) kinnistusraamatu väljavõte;
- Saare põik 5 katastriüksuse plaan M1:500;
- OÜ REI Geotehnika töö 1791-06 Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne (nov. 2006);

- Väljavõte Rae valla üldplaneeringust (1993)
- Vaida aleviku üldplaneering (1980)
- Rae vald, Vaida alevik, Suuresta küla Saarepuu, Saarevõsa, Saarepõllu, Saaremaja kinnistute detailplaneering, Stúdio Beeta töö nr.09B-2006
- Rae vald, Vaida alevik ja Suuresta küla saare tee 31, 35, 37, 39, Uus-Kaasiku ja Saarevälja kinnistute detailplaneering, AS Entec töö nr 652/05

- Elion Ettevõtted Aktsiaselts Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 13186886 (19.08.2009)
- Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 165993 (26.08.2009)
- Eesti Energia AS liitumisleping nr 100783 (06.11.2006)
- Eesti Energia AS võrgu- ja elektrileping nr 272706002/1 (01.10.2006)
- Eesti Energia AS võrguühenduse fikseerimise kokkulepe nr 272706002VK/1 (12.10.2006)
- AS Elveso kiri 24.03.2008 nr.207. Tehnilised tingimused nr.033/08. Lisa skeem
- E-mail kirjavahetus Harju Maaparandusbürooga (07.08.2009)

Joonised

11 Jooniste loetelu

DP-1	Situatsiooniskeem	
DP-2	Lähiala linnaruumiline analüüs	M1:1000
DP-3	Tugiplaan	M1:500
DP-4	Põhijoonis	M1:500
DP-5	Liiklusskeem	
VVK-1	VK välisvõrkude plaan	M1:500
VVK-2	VK välisvõrkude plaan II	M1:500

Kooskõlastused

12 Kooskõlastuste koondtabel

Töö: HARJUMAA, RAE VALD, VAIDA ALEVIK, SAARE PÕIK 5 JA SAARE PÕIK 5A KINNISTUTE DETAILPLANEERING

JRK NR	KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÕLASTUSE AEG JA NR	KOOSKÕLASTUSTUSTE SISU	KOOSKÕLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUSED
1	Põhja-Eesti Päästkeskus	13.08.2009 nr. 2234	Kooskõlastatud. Mart Olesk, juhtivinspektor	Joonis VVK-2*	
2	Tervisekaitseinspeksioon Tallinna Tervisekaitsetalitus	24.08.2009 otsus 3-1/1022	vt. Tallinna Tervisekaitsetalituse kiri	Tallinna Tervisekaitsetalitus otsus 3-1/1022	
3	AS Elveso	18.07.2009 nr.013	Kooskõlastatud. Ühisveevärk ja kanalisatsioon VK-KK Enn Laidvee, ÜVK arendusjuht	Joonis VVK-2** ja seletuskiri p.8	
4	OÜ Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Tallinn-Harju sektor	21.09.2009 nr.7121 21.09.2009	Rae vald, Vaida alevik, Suuresta küla, Saare põik 5 ja 5a kinnistute detailplaneering kooskõlastatud tingimusel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Jelena Maljugina, tehnovõrkude juhtiv spetsialist Tutvunud. Illimar Vahtras, arendussektori projektijuht	Joonis VVK-1*	
5	Elion Ettevõtted AS	21.09.2009 nr. 13530544	Kooskõlastatud tingimustel: Kooskõlastus kehtib järgmiste jooniste kohta: VVK-1. Kooskõlastus kehtib kuni 20.09.2010. Arvo Sepp, sideliiniinsener.	Joonis VVK-1*	
6	AS Morelia kinnistute Saare põik 5 ja Saare põik 5a omanik	23.09.2009	vt. AS Morelia kiri	AS Morelia kiri	

Projektijuht T. Laigu

