

Sisukord

I.	Seletuskiri.....	5
1.	Detailplaneeringu koostamise alused	5
2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	5
3.	Üldplaneering	6
4.	Kontaktvööndi analüüs.....	7
4.1	Üldist	7
4.2	Kontaktvööndi planeeringud	7
5.	Olemasolev olukord	8
5.1	Kinnistute orienteeruv geoloogiline ehitus ja hüdrogeoloogilised tingimused.....	9
6.	Planeeringulahendus.....	9
6.1	Krundijaotus	10
6.2	Ehituslikud nõuded.....	11
6.3	Kruntide ehitusõigus	11
6.4	Liikluskorraldus	17
6.5	Haljastus ja heakorrastus	19
6.6	Vertikaalplaneering	19
6.7	Tuleohutuse tagamine	20
6.8	Keskkonnakaitse abinõud.....	20
6.9	Nõuded kuritegevuse vältimiseks.....	21
6.10	Servituutide ja tehnovõrkude kaitsetsoonide seadmise vajadus.....	21
6.11	Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.....	22
7.	Tehnovõrkude lahendus	23
7.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	23
7.2	Elektrivarustus.....	25
7.3	Sidevarustus	26
7.4	Küte	26
7.5	Maaparandussüsteem	27

II. JOONISED

- | | | |
|----|--|------|
| 1. | Väljavõtted kehtivast ja menetletavast üldplaneeringust | DP-1 |
| 2. | Situatsiooniskeem | DP-2 |
| 3. | Kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed | DP-3 |
| 4. | Tugiplaan | DP-4 |
| 5. | Põhijoonis | DP-5 |
| 6. | Välisvõrkude koondplaan koos vertikaalplaneeringuga | DP-6 |
| 7. | Kavandatavate hoonete kõrguslik paiknemine planeeringualal | DP-7 |

III. LISAD

1. Lagedi aleviku Tehase tee 1/ AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll 30.august 2012 a nr ja osavõtjate registreerimise leht
2. Rae Vallavalitsuse teated keskkonnamõju hindamise kohta
3. eRIK AMETLIKUD TEADAANDED 23.02.2012 keskkonnamõju hindamise teated
4. Rae Vallavalitsuse korraldus 12.aprill 2011 nr.285
5. Lähteseisukohad Lagedi aleviku Tehase tee 1 (AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla) Kalmaripõllu kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks
6. Detailplaneeringu koostamise leping 31.märts 2011
7. Situatsiooniskeem detailplaneeringu lähteseisukohtade juurde
8. Lähiala skeem detailplaneeringu lähteseisukohtade juurde
9. Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll detailplaneeringu läbivaatamise kohta 01.04.2010
10. Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll detailplaneeringu läbivaatamise kohta 18.07.2008

11. Väljavõte kinnistusraamatust 21.02.2008 (AS Via Pont tootmisbaas)
12. Väljavõte kinnistusraamatust 21.02.2008 (Karla küla Kalmaripõllu kinnistu)
13. Rae Vallavolikogu otsus 15.jaan.2008 nr.356
14. Harju Maaparandusbüroo kiri nr.8-5/13-1 31.jaan.2006
15. Teade detailplaneeringu algatamisest 13.05.2005
16. Teade detailplaneeringu algatamisest mai 2005 „Rae Sõnumid“
17. Rae Vallavolikogu otsus 21.dets.2004 nr.334
18. Piiriprotokoll (Kalmari)
19. Katastriüksuse plaan (65301:003:0444)
20. Piiriprotokoll (AS Via Pont Tootmisbaas)
21. Maaüksuse plaan (65301:003:0840)
22. AS Elveso tehnilised tingimused nr. VK-TT 001-07.01.2010
23. OÜ Harbet. Tehniliste tingimuste kehtivuse pikendamine 14.12.09
24. Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused Elion Ettevõtted Aktsiaselts nr.14738581 10.12.2009
25. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju Regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr.171274 02.12.2009 Kalmaripõllu Karla küla Rae vald Harju maakond
26. Harbet tehnilised tingimused 23.03.2008 (AS Via Pont kinnistu kohta)
27. Harbeti kirja lisa – olemasoleva trafoalajaama asendiskeem
28. Maanteeameti kiri nr 11.3-2/338 15.02.2008 Tehnilised tingimused Lagedi alevikus Karla külas Tehase tee 1 ja Kalmaripõllu kinnistute detailplaneeringu koostamiseks
29. OÜ REI Geotehnika töö nr 1293-05 mai 2005 „Lagedi Tehase tee 1 maa-ala Harjumaa Rae vald Lagedi Tehase tee 1 ökogeoloogiline aruanne“
30. PB Maa ja Vesi AS Eksperthinnang Lagedi aleviku Tehase tee 1/AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla/Kalmaripõllu kinnistu ning lähiala detailplaneeringu hüdrogeoloogilise olukorra kohta

IV. KOOSKÕLASTUSED

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Kirjalikud kooskõlastused
3. Kooskõlastusjoonised (originaalkooskõlastused asuvad eksemplaris nr.1)

I. Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Käesoleva detailplaneeringu koostamise alusteks on Valtsplekitooted OÜ-ga (katastritunnus 6530:003:0840) 06. okt. 2004. a. ja Hermen Kinnisvara OÜ-ga (katastritunnus 6530:003:0444) 04. jaan. 2006. a. sõlmitud töövõtulepingud, vastavalt 0429 ja 0601, Harju maakonna Rae Vallavalitsuse korraldus 15. jaan. 2008 nr. 356 ja 12.aprill 2011 nr.285 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta Lagedi aleviku Tehase tee 1/AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla / Kalmaripõllu kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks, OÜ Nivello poolt 2009. a. koostatud Kalmaripõllu maa-ala geodeetiline plaan (töö nr.594), OÜ REI Geotehnika poolt koostatud Tehase tee 1 maa-ala ökogeoloogiauuringu aruanne (töö nr.1293-05), kruntide omandiõigust tõendav dokumentatsioon ja tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu koostamisel tuginetakse järgmistele normdokumentidele:

- Rae valla kehtiv üldplaneering 1992/1993.a ;
- Rae valla üldplaneering aastani 2015 (menetluses);
- Rae valla ehitismäärus (Rae Vallavolikogu 10.veebruari 2009.a. määrus nr 108);
- Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrus nr.315 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr.42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealadel, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1:“Linnaplaneerimine“;
- Rae valla ÜVK arengukava 2008 – 2020 (töö nr.480) ning AS ELVESO poolt väljastatud tehnilised tingimused nr.VK-TT001-07.01.2010.a ;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid;
- hea ehitustava.

Arvestatud on ka Põhja Regionaalse Maanteeameti ja Riigi Maanteeameti seisukohtadega ning AS EA Reng poolt koostatud Lagedi liiklussõlme joonistega Tallinna ringtee ehitamiseks.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute maakasutuse sihtotstarbe muutmine, kinnistute jagamine äri- ja tootmismaa kruntideks, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse

ja hoonestustingimuste seadmine, kruntide varustamine tehnovõrkudega ning juurdepääsuteedega. Käesolev detailplaneering sisaldab Rae valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3. Üldplaneering

Rae vallavalitsuse otsusega nr 462 on üldplaneering kehtestatud 21 mai 2013 a. Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga ning selleks ettenähtud krundi sihtotstarbeliseks kasutamiseks.

4. Kontaktvööndi analüüs

4.1 Üldist

Planeeringuala kontaktvööndiks on maa-ala, mis haarab koostatava Tehase tee 1 / AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla Küla / Kalmaripõllu kinnistu ning lähiala detailplaneeringu, Nurga 1 ja Nurga 4 kinnistu detailplaneeringu, Uuekärsa kinnistu detailplaneeringu ning Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise ala ning lähiala detailplaneeringu alasid.

Kontaktvööndit võib pidada segafunktsionaalseks, kuna see koosneb tootmismaast, ärimaast, tootmis- ja ärimaast ning maatulundusmaast.

Piirkonnas domineerib individuaaltransport. Sotsiaalse infrastruktuuri objektid puuduvad. Tehnovõrkudega varustatus on rahuldav, haljastust, s.h. kõrghaljastust, on vähe.

4.2 Kontaktvööndi planeeringud

Peale käesoleva taotluse detailplaneeringu algatamiseks on kontaktvööndis järgmised planeeringud:

- AS Komplekt tootmisterritooriumi detailplaneering (DP0031), kehtestatud 05.08.1999, korraldus nr. 893;
- Uuekärsa kinnistu detailplaneering (DP0141), kehtestatud 14.09.2004, otsus nr. 288;
- Nurga 1 ja Nurga kinnistu osa (Nurga 4 kinnistu) detailplaneering (DP0166), kehtestatud 10.05.2005, otsus nr. 419;
- Kalmari, Kalmaripõllu, ja Nurga kinnistute detailplaneering (DP0383), algatatud 12.10.2004, korraldus nr. 300;
- Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise ala ning lähiala detailplaneering (DP0257), algatatud 09.12.2008, otsus nr. 482.

Kontaktvööndile on iseloomulikud:

- valdavalt tootmis- ja ärihooned;
- lahtine hoonestusviis;
- hoonestuslaad on teeäärsetest krundipiiridest tagasiastuv;
- hooned pärinevad möödunud sajandi lõpukümnenditest ja käesolevast ajast;
- olemasolev keskmine hoonestustihedus on 0,77;
- domineerivad mitmekorruselised hooned;
- katuseks on valdavalt lamekatused või väikesekaldelised viilkatused;
- piirdeaedadeks on valdavalt võrkpiirded;
- välisviimistluses esineb nii puhasvuukmüüritist kui ka plekk- ja muid katteid;
- haljastuseks on olemasolevad ja kruntidele istutatud puud.

Käesolevat peatükki vaata koos joonisega DP-3 „Kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed“.

5. Olemasolev olukord

Planeeringuga haaratud ala asub Rae vallas Lagedi alevikus Tallinna ringtee, Lagedi-Jüri maantee, kohaliku kogujatee ning Kalmari tee 10 kinnistu vahel.

Planeeringuala koosneb Tehase tee 1 ja AS Via Pont tootmisbaasi kinnistust, Karla küla Kalmaripõllu kinnistust ning lähialast. Tehase tee 1 kinnistu juhtfunktsiooniks on tootmismaa. Kinnistu on osaliselt hoonestatud tootmis- ja laohoonetega. Kalmaripõllu kinnistu praeguseks sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Maa-ala on suhteliselt tasase reljeefiga. Tehase tee 1 kinnistu on osaliselt killustikkattega. Juurdesõit planeeringualale on varemloetletud teedelt.

Kinnistutel on terve rida olemasolevaid kitsendusi.

- 1) Kinnistu aadressiga Tehase tee 1, katastriüksus 65301:003:0840, tootmismaa, 48250 m²; tugiplaani joonisel pos. 1.

Kinnistul paiknevad järgmised kitsendused:

- tugimaantee nr 11112 teekaitsevöönd 50 m,
- tugimaantee nr 11112 sanitaarkaitsevöönd 60 m,
- riigimaantee T11 sanitaarkaitsevöönd 300 m,
- Tehase tee teekaitsevöönd 20 m,
- olemasoleva side- ja elektriakaabli kaitsetsoon K-1 laius 2 m,
- olemasoleva vee- ja kanalisatsioonitrassi kaitsetsoon K-2 laius 4,5 - 6 m,
- Tehase tee nähtavuskolmnurk Tehase tee ja Lagedi-Jüri tee ristmikul.

Krundil asuvad olemasolevad tootmishooned:

- kolmest hoonest koosnev hoonekompleks,
- üksikhoone.

- 1) Kinnistu aadressiga Karla küla / Kalmaripõllu, katastriüksus 65301:003:044, maatulundusmaa, 11,43 ha; tugiplaani joonisel pos. 2.

Kinnistul paiknevad järgmised kitsendused:

- tugimaantee nr 11112 teekaitsevöönd 50 m,
- tugimaantee nr 11112 sanitaarkaitsevöönd 60 m,
- riigimaantee T11 teekaitsevöönd 50 m,
- riigimaantee T11 sanitaarkaitsevöönd 300 m,
- Kalmari tee ja Tehase tee teekaitsevöönd 20 m,
- Kalmari tee nähtavuskolmnurk Kalmari tee ja tehase tee ristmikul.

Seletuskirja käesolevat osa vaata koos joonisega DP-4 „Tugiplaan“.

5.1 Kinnistute orienteeruv geoloogiline ehitus ja hüdrogeoloogilised tingimused

Aluseks on OÜ REI Geotehnika töö nr 1293-05 „Lagedi Tehase tee 1 maa-ala Harjumaa Rae vald Lagedi Tehase tee 1 ökogeoloogiauuringu aruanne“ mai 2005.

Tehase tee 1 territoorium on põhiliselt täitepinnasega planeeritud. Täitepinnas koosneb killustikust ja paesõelmetest ja / või lubjakiviklibu ja -lahmakatega saviliivast. Täitepinnas on tihenend, täitekihi paksus on 0,6...1,0 m. Kalmaripõllu territooriumil on planeerimata mullapinnas. Vahetult mulla või täite alla jäävat erineva lõimisega liiva (tolmliivast jämeliivani) esineb selle piirkonna moreenil laiguti. Kihi kogupaksus on orienteeruvalt 0,45...1,20 m. Saviliivmoreen lasub 1,0...2,0 m sügavusel maapinnast. Moreen on plastne või kõva, osalt veeküllastunud liivasemate kihtide esinemise tõttu ka voolav. Jämeperdu, s.h. ka lahmakaid, esineb moreenis 30-50 %. Aluspõhi jääb olemasolevate andmete põhjal abs.-kõrgusest 30 m sügavamale. Lubjakivikompleksi paksuseks piirkonnas on 14 m, glaukoniitliivakivi ja diktüoneemakilt kokku 5 m.

Ülalt esimese põhjaveekihi (pinnaveekihi) moodustab pinnakattes olev põhjavesi. Vettkandvad pinnased on moreenipealsed liivad. Veetase asetseb (olenevalt aastaajast) orienteeruvalt 1,00...1,80 m sügavusel, abs.-kõrgusel 35,05...34,25 m.

Nagu näitasid ökoloogilised uuringud Tehase tee 1 territooriumil, on pinnase- ja põhjavee seisund reostatuse suhtes rahuldav. Nii pinnases kui põhjavees on naftaproduktide ja fenoolide sisaldus alla sihtarvu.

6. Planeeringulahendus

Planeeringuala paikneb Lagedi asula lõunaosas. Ala kirdekülge piirneb Tehase teega. Tehase tee vastasküljel on tootmisterritoorium. Planeeringuala lõunaküljel asuv krunt aadressiga Kalmaritee 10 on äri- ja tootmismaa.

Planeeringuala kruntide planeeritud tihedus on 0,79 ja keskmine täisehituse protsent on 32.

Hoonestusviis on lahtine.

Põhiteede äärde ei soovitata projekteerida ladusid, laadimisplatse ja estakaade. Transpordiettevõtted, remonditöökojad ja laomajandus ei ole aleviku põhitee (Tehase tee) äärde sobilikud. Eelkõige peaksid seal võimaluse korral asuma ettevõtete esinduskauplused, kergetööstus, keskkonnasõbralik tootmine ja bürood. Krundid peavad olema tänava poolt piiratud võrkpaneelpiirdega, mille kõrguseks on 1,8 m.

Naaberkruntide vahelised piirded võivad olla võrgust.

Autode parkimine tagada oma krundil.

ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED

- Hoonestusalade määramisel on arvestatud loodusliku fooniga – maapinna reljeefiga ning maantee piiranguvöönditega.

- Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piiridest on 5 meetrit. Põhijoonisel on näidatud hoonestuse lubatud hoonestusala. Hoonestusalast ei või välja ulatuda ükski hoone osa.
- Põhihoonete maksimaalne korruselisus on 4 ja abihoonetel 1 korrus.
- Maksimaalne kõrgus põhihoonetel on maapinnast 15 meetrit, abihoonetel 5 meetrit.
- Projekteeritavate hoonete välimus peab olema kaasaegne, esindades lihtsat, moodsat ja funktsionaalset arhitektuuri. Plekki võib kasutada eelkõige detailides. Pleki ulatuslikum kasutamine on lubatud juhul, kui tulemuseks on arhitektuurselt auditav hoone.
- Põhilised välisviimistluse materjalid on krohv, puitlaudis, vineer, betoon, tellis. Fassaadidel tuleb kasutada vähemalt kahte eri materjali. Lubatud on lame või madal viilkatus. Katusekalde vahemik 0-30 kraadi. Kaldkatuse puhul tuleb kinni pidada planeeringuga määratud kõrgusmargist, mida ka arvestada maksimaalseks katuseharja kõrguseks. Katuseharja suund on vaba.
- Hoonete arhitektuur peab olema omavahel harmoneeruv.
- Hoonete kuju peab olema lihtne.
- Piirdeaed võib olla maksimaalselt 1,8 meetri kõrgune. Tänaväärne piirdeaed projekteerida esinduslikum. Naaberkruntide vahelised piirded võivad olla võrgust. Täpne piirdeaia lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

6.1 Krundijaotus

Planeeringuala on jaotatud 19-ks krundiks:

Krundi nr.	Aadress	Sihtotstarve %	Pindala m ²
1	Tehase tee 1	tootmismaa 100%	ca 11830
2	aadressita	tootmismaa 100% (elektrialajaam)	ca 60
3	aadressita	transpordimaa 100%	ca 4390
4	aadressita	ärimaa 100%	ca 3980
5	aadressita	ärimaa 100%	ca 5170
6	aadressita	ärimaa 100%	ca 4530
7	aadressita	tootmismaa 100%	ca 6720
8	aadressita	tootmismaa 100%	ca 5420
9	aadressita	ärimaa 100%	ca 5160
10	aadressita	tootmis (70%)- ja ärimaa (30%)	ca 48670
11	aadressita	tootmis (70%)- ja ärimaa (30%)	ca 48530
12	aadressita	tootmis (50%)- ja ärimaa (50%)	ca 5615
13	aadressita	tootmis (50%)- ja ärimaa (50%)	ca 6550
14 (ajutine)	aadressita	transpordimaa 100%	515

Krundi nr.	Aadress	Sihtotstarve %	Pindala m ²
15 (ajutine)	Tehase tee 1	transpordimaa 100%	1768
16	aadressita	tootmismaa 100% (elektrialajaam)	ca 30
17 (ajutine)	aadressita	transpordimaa 100%	ca 3590
18 (ajutine)	aadressita	transpordimaa 100%	ca 5885
19 (ajutine)	aadressita	transpordimaa 100%	5387

6.2 Ehituslikud nõuded

Ehitada tohib ainult hoonestusalale. Planeering annab ehitusjooned – hoonestusala piirid. Ehitusjoon – hoonestusala piir määrab ära, et ehitis peab olema küljega nimetatud joone peal või joonest tagapool.

Hoonetevahelised kujud määrab hoonestuse tulepüsivusklass, mis peab vastama Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr.315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete suurim lubatud korruselisus on kuni 4 korrust. Vastavalt asukohale on lubatud suurim kõrgus maapinnast kas 8 m, 12 m või 15 m. Keldrikorrus pole lubatud. Projekteeritud hoonete arhitektuurse sobivuse Lagedi aleviku ühe põhitee äärde otsustavad Rae Vallavalitsuse arhitektid. Selleks tuleb planeeringuala hoonete ja asendiplaani eskiisid nendega kooskõlastada.

6.3 Kruntide ehitusõigus

Hoonestusviis on lahtine. Seda silmas pidades on määratud ka planeeringualal olevate kruntide ehitusõigus.

Krunt nr.1 aadressiga Tehase tee 1:

- maakasutuse sihtotstarve on Thk 100%
- lubatud hoonete arv krundil on 2
- suurim lubatud hoonetealune pind on 2200 m²
- suurim lubatud suletud brutopind on 6600 m²
- suurim lubatud kõrgus maapinnast on 12 m, abs.-kõrgus 48.50

Kitsendused:

- K-1 elektrikaabli kaitsetsoon laiuks 2 m,
- K-2 kanalisatsioonitrassi kaitsetsoon laiuks 6 m,
- S-2 välisvõrkude servituudi vajadus laiuks 4,26 – 4,4 m võrkude valdaja AS Elveso kasuks.
- Tehase tee teekaitsevöönd 20 m,

- tugimaantee nr.11112 teekaitsevöönd 50 m,
- tugimaantee nr.11112 sanitaarkaitsevöönd 60 m,
- nähtavuskolmnurk, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust
- piiravat takistust, EL-alajaama mürakaitsetsoon $R=10$ m.

Krunt nr.2 aadressita:

- maakasutuse sihtotstarve on The 100% (trafoalajaam)
- lubatud hoonete arv krundil on 1
- suurim lubatud hoonetealune pind on 7 m²
- suurim lubatud suletud brutopind on 7 m²
- suurim lubatud kõrgus maapinnast on 5 m, abs.-kõrgus 40.90

Kitsendused:

- Tehase tee teekaitsevöönd 20m.

Krunt nr.3 aadressita:

- maakasutuse sihtotstarve on LT 100% (transpordimaa)

Krunt nr.4 aadressita:

- maakasutuse sihtotstarve on Ä 100%
- lubatud hoonete arv krundil on 1
- suurim lubatud hoonetealune pind on 1050 m²
- suurim lubatud suletud brutopind on 3150 m²
- suurim lubatud kõrgus maapinnast on 12 m, abs.-kõrgus 48.10

Kitsendused:

- S-2 välisvõrkude servituudi vajadus laiussega 2 m kruntide 5, 6, 7, 8 ja 9 kasuks
- Tehase tee teekaitsevöönd 20 m,
- EL-alajaama mürakaitsetsoon $R=10$ m.

Krunt nr.5 aadressita:

- maakasutuse sihtotstarve on Ä 100%
- lubatud hoonete arv krundil on 1

- suurim lubatud hoonetealune pind on 1100 m²
- suurim lubatud suletud brutopind on 3300 m²
- suurim lubatud kõrgus maapinnast on 12 m, abs.-kõrgus 48.50

Kitsendused:

- S-2 välisvõrkude servituudi vajadus laiussega 2 m krundi 6 kasuks,
- S-2 välisvõrkude servituudi vajadus laiussega 2,7 – 4,26 m võrkude valdaja AS Elveso kasuks,
- tugimaantee nr.11112 teekaitsevöönd 50 m,
- tugimaantee nr.11112 sanitaarkaitsevöönd 60 m.

Krunt nr.6 aadressita:

- maakasutuse sihtotstarve on Ä 100%
- lubatud hoonete arv krundil on 1
- suurim lubatud hoonetealune pind on 1350 m²
- suurim lubatud suletud brutopind on 4050 m²
- suurim lubatud kõrgus maapinnast on 12 m, abs.-kõrgus 48.80

Kitsendused:

- K-1 elektrikaabli kaitsetsoon laiussega 2 m,
- tugimaantee nr.11112 teekaitsevöönd 50 m,
- tugimaantee nr.11112 sanitaarkaitsevöönd 60 m,
- riigimaantee T11 sanitaarkaitsevöönd 300 m.

Krunt nr.7 aadressita:

- maakasutuse sihtotstarve on Thk 100%
- lubatud hoonete arv krundil on 2
- suurim lubatud hoonetealune pind on 2500 m²
- suurim lubatud suletud brutopind on 5000 m²
- suurim lubatud kõrgus maapinnast on 8 m, abs.-kõrgus 44.20

Kitsendused:

- S-1 liiklusservituudi vajadus laiussega 8 m kruntide 5 ja 6 kasuks, S-1 laiussega 20 m ümberpööramiseks,
- S-2 välisvõrkude servituudi vajadus laiussega 4,0 m ja 5,5 m kruntide 5, 6, 8 ja 9 kasuks.

Krunt nr.8 aadressita:

- maakasutuse sihtotstarve on Thk 100%
- lubatud hoonete arv krundil on 2
- suurim lubatud hoonetealune pind on 1400 m²
- suurim lubatud suletud brutopind on 4200 m²
- suurim lubatud kõrgus maapinnast on 12 m, abs.-kõrgus 48.50

Kitsendused:

- tugimaantee nr.11112 teekaitsevöönd 50 m,
- tugimaantee nr.11112 sanitaarkaitsevöönd 60 m,
- riigimaantee T11 sanitaarkaitsevöönd 300 m,
- nähtavuskolmnurk, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust.

Krunt nr.9 aadressita:

- maakasutuse sihtotstarve on Ä 100%
- lubatud hoonete arv krundil on 2
- suurim lubatud hoonetealune pind on 1200 m²
- suurim lubatud suletud brutopind on 2400 m²
- suurim lubatud kõrgus maapinnast on 8 m, abs.-kõrgus 44.00

Kitsendused:

- S-1 liiklusservituudi vajadus laiussega 8 m kruntide 5, 6 ja 7 kasuks,
- S-2 välisvõrkude servituudi vajadus laiussega 4,0 m ja 5,5 m kruntide 5, 6, 7 ja 8 kasuks,
- riigimaantee T11 sanitaarkaitsevöönd 300 m.

Krunt nr.10 aadressita:

- maakasutuse sihtotstarve on Thk 70%, Ä 30%
- lubatud hoonete arv krundil on 6
- suurim lubatud hoonetealune pind on 16800 m²
- suurim lubatud suletud brutopind on 45600 m²
- suurim lubatud kõrgus maapinnast on 15m / 8 m

Kitsendused:

- S-1 liiklusservituudi vajadus laiussega 5 m krundil Päästeameti kasuks,
- S-3 veejuhtimise servituudi vajadus kruntide Tööstuse tn 2 ja Tööstuse tn 4 kasuks.

- Kalmari tee teekaitsevöönd 20 m,
- tugimaantee nr.11112 teekaitsevöönd 50 m,
- tugimaantee nr.11112 sanitaarkaitsevöönd 60 m,
- riigimaantee T11 teekaitsevöönd 50 m,
- riigimaantee T11 sanitaarkaitsevöönd 300 m,
- EL-alajaama mürakaitsetsoon R=10 m.

Krunt nr.11 aadressita:

- maakasutuse sihtotstarve on Thk 70%, Ä 30%
- lubatud hoonete arv krundil on 6
- suurim lubatud hoonetealune pind on 16500 m²
- suurim lubatud suletud brutopind on 41700 m²
- suurim lubatud kõrgus maapinnast on 15m / 8 m

Kitsendused:

- S-1 liiklusservituudi vajadus laiusega 5 m krundil Päästeameti kasuks,
- S-2 välisvõrkude servituudi vajadus võrguvaldaja Loo Elekter AS kasuks.
- Kalmari tee teekaitsevöönd 20 m,
- riigimaantee T11 teekaitsevöönd 50 m,
- riigimaantee T11 sanitaarkaitsevöönd 300 m,
- EL-alajaama mürakaitsetsoon R=10 m.

Krunt nr.12 aadressita:

- maakasutuse sihtotstarve on Thk 50%, Ä 50%
- lubatud hoonete arv krundil on 1
- suurim lubatud hoonetealune pind on 1700 m²
- suurim lubatud suletud brutopind on 3400 m²
- suurim lubatud kõrgus maapinnast on 8 m, 43.90

Kitsendused:

- Kalmari tee teekaitsevöönd 20 m.

Krunt nr.13 aadressita:

- maakasutuse sihtotstarve on Thk 50%, Ä 50%
- lubatud hoonete arv krundil on 1

- suurim lubatud hoonetealune pind on 1450 m²
- suurim lubatud suletud brutopind on 4350 m²
- suurim lubatud kõrgus maapinnast on 12 m, abs.-kõrgus 47.80

Kitsendused:

- Kalmari tee teekaitsevöönd 20 m.

Ajutine krunt nr.14 aadressita:

- maakasutuse sihtotstarve on LT 100% (transpordimaa)

Ajutine krunt nr.15 Tehase tee 1:

- maakasutuse sihtotstarve on LT 100% (transpordimaa)

Krunt nr.16 aadressita:

- maakasutuse sihtotstarve on The 100% (trafoalajaam)
- lubatud hoonete arv krundil on 1
- suurim lubatud hoonetealune pind on 7 m²
- suurim lubatud suletud brutopind on 7 m²
- suurim lubatud kõrgus maapinnast on 5 m, abs.-kõrgus 41.10

Kitsendused:

- Kalmari tee teekaitsevöönd 20 m.

Ajutine krunt nr.17 aadressita:

- maakasutuse sihtotstarve on LT 100% (transpordimaa)

Ajutine krunt nr.18 aadressita:

- maakasutuse sihtotstarve on LT 100% (transpordimaa)

Ajutine krunt nr.19 aadressita:

- maakasutuse sihtotstarve on LT 100% (transpordimaa)

6.4 Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringuala kruntidele on Kalhari teelt, Kalhari teelt algavalt planeeritud kvartalisiseselt teelt ja planeeringuala kirdeserva jäävalt Tehase teelt. Vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti seisukohtadele peab kvartalit läbiv tee lõppema riigimaanteel T-11112 maanteenormidele vastava ristmikuga. Asjaolude selgumiseni on kvartalit läbiv tee esitatud planeeringus niisuguse tupikteenä, mis tagab liiklusvahenditele ümberpöörämise võimaluse. Edaspidi on võimalik tupikteed pikendada kuni maanteeni T-11112. Tupikteenä paralleelne kergliiklustee on ühendatud riigimaantee T-11112 äärde planeeritud kergliiklusteenä.

Lagedi - Jüri tee ja Tehase tee koos nendevahelise ristmikuga säilib olemasoleval kujul kuni Lagedi - Jüri tee riigimaanteeks T-11112 rekonstrueerimiseni. Siis projekteeritakse Riigi Maanteeameti poolt ning ehitatakse välja nõuetekohane Tehase tee ja riigimaantee T-11112 ristmik.

Nähtavuskolmnurgad on planeeritud kiirusele 50 km/h.

Planeeringuga tehakse ettepanek moodustada reformimata riigimaast ajutine transpordimaa krunt ning teha 5387m² suurune äralõige Kalmarinurga (65301:003:0443) kinnistust ajutise transpordimaa krundi moodustamiseks. Peale detailplaneeringu kehtestämist liidetakse ajutised transpordimaa krundid üheks transpordimaa krundiks. Detailplaneeringuga moodustatavad teemaa krundid on avalikus kasutuses hilisema üleandmisega valla munitsipaalomandisse.

Parkimine on lubatud oma krundil. Äri- ja tootmismaa asukoht on Lagedi asula ääreala, kus varasematele planeeringutele (Uekärša, Nurga) tuginedes on parkimiskohtade normatiiviks võetud 1 koht brutopinna iga 200 m² kohta, mis vastab ka huvitatud isikute ettepanekutele. (Linnades: vahevöönd 1/250 ja äärelinn 1/150 – ei sobi).

Pos.nr.	Ehitise liik	Parkimiskohtade norm (arvutus)	Planeeringus ettenähtud kohtade arv
1	Tootmishoone	6600:200=33	33
2	Trafoalajaam	-	-
3	Transpordimaa	-	-
4	Ärihoone	3150:200=15,8	16
5	Ärihoone	3300:200=16,5	17
6	Ärihoone	4050:200=20,3	21
7	Tootmishoone	5000:200=25	25
8	Tootmishoone	4200:200=21	21
9	Ärihoone	2400:200=12	12
10	Tootmis- ja ärihoone	45600:200=228	228
11	Tootmis- ja ärihoone	41700:200=208,5	209
12	Tootmis- ja ärihoone	3400:200=17	17

Pos.nr.	Ehitise liik	Parkimiskohtade norm (arvutus)	Planeeringus ettenähtud kohtade arv
13	Tootmis- ja ärihoone	4350:200=21,8	22
14	Transpordimaa	-	-
15	Transpordimaa	-	-
16	Trafoalajaam	-	-
17	Transpordimaa	-	-
18	Transpordimaa	-	-
19	Transpordimaa	-	-

Arvutuslik parkimiskohtade arv planeeritud maa-alal kokku on 619,2 kohta. Planeeritud kohtade arv on 621 kohta. Ette on nähtud ka kergliiklusteed. Seletuskirja käesolevat osa vt. koos joonisega DP-5 „Põhijoonis“.

6.5 Haljastus ja heakorrastus

Valdavas osas on planeeringuala lage rohumaa.

Planeeringuala heakorrastatakse ja muudetakse tolmuvabaks. Nii sõidu- kui kergliiklus- ja jalgteed on ette nähtud katta normidekohase heatasemelise asfaltkattega. Sõiduteed peavad vastama veoteedele esitatavatele nõuetele. Tingimused teede projekteerimiseks väljastab Rae Vallavalitsus. Äri- ja tootmismaa kruntidele on ette nähtud haljastus vähemalt 25 % ulatuses krundi pindalast. Igale äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistule on planeeritud vähemalt 1 puu iga 300 m² kohta (kuused, männid jne.). Kalmari tee äärde on kavandatud kergliiklustee ja sõidutee vahele okaspuuallee. Igale Kalmari tee äärde jäävale äri- ja tootmismaa krundile on planeeritud okaspuudest kõrghaljastusvöönd piki krundi piiri.

Põhja Regionaalne Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeritava alal liiklusrumala ega muu teelt lähtuva saaste tasemete viimisel kehtestatud normidele vastavaks.

Liiklusrumala mõju vähendamisel arvestada üksnes passiivsete meetodite kasutamise võimalikkusega.

Teede äärde ei tohi paigaldada liiklusvälise teabe vahendeid. Nende paigaldamisel teekaitsevööndisse tuleb lähtuda Teeseadusega kehtestatud nõuetest. Projekteeritav teevalgustus, sealjuures arvutusliku piirkonna ja konfliktpiirkondade määramine, peab vastama tehnilise aruande CEN/TR 13201-1:2004 Teevalgustus – Osa 1 ja standardi- te EVS-EN 13201-2:2007 Teevalgustus – Osa 2; EVS-EN 13201-3:2007 Teevalgustus - Osa 3 nõuetele. Kalmari teele planeeritud kõrghaljastus ei tohi ulatuda sõidutee või kergliiklustee vabasse ruumi ega halvendada teevalgustuse mõju. Maantee külgnurga ala valgustus ei tohi pimestada, eksitada ega häirida muul moel maanteel liiklejat.

Planeeritud krundid on valgustatud välisvalgustitega. Valgustamiseks ei või kasutada kõrgmastidel olevaid prožektoreid. Piireteks on 1,8 m kõrgune võrkpaneelpiire, kruntide vahel sama kõrge võrkpiire. Parklad ja asfalteeritud platsid liigendada edasistes projekteerimise etappides haljasaladega.

Täpne haljastuse ja heakorrastuse lahendus antakse ehitusprojektidega. Jäätmekäitlust puudutavaid nõudeid vaata seletuskirja keskkonnakaitse peatükist.

6.6 Vertikaalplaneering

Detailplaneeritaval maa-alal toimib käesoleval ajal kraavitussüsteem. Ala läbib kuivenduskraav ja maaparandussüsteemi eesvoolukraav.

Kraavide süsteem säilitatakse üldjuhul olemasoleval kujul. Osaliselt paigaldatakse kuivenduskraavi torujuhtmed. Kruntide sissesõitude alla, ristumisel kraaviga, paigaldatakse truubid. Kraavidele planeeritud truupide läbimõõdud ja kõrgusarvud vastavad planeeringuala arengukavale ja olemasolevale olukorrale. Süsteem tagab täielikult liigvee ärajuhtimise olemasolevate kraavide ja planeeritud sajuvetekanaliseerimise kaudu.

Vertikaalplaneerimisega on haaratud kruntidele juurdesõiduteede ja sissesõiduteede ala. Valdavalt on säilitatud olemasolev reljeef. Teede kõrgusmärgid on mõnevõrra tõstetud külgneva ala suhtes, et tagada sajuvete äravool teelt üldise languga kraavide poole. Teed on kahepoolse kaldega, laiusena 7,0 m ja kaetud tiheda asfaltbetoonkihiga. Teid ääristavad 0,5 m laiused teepeenrad.

Sajuvesi hoonete katustelt ja kõvakattega pindadelt, tänavatelt ning teedelt juhitakse ära pindade piki- ja põikikalletega, osaliselt läbi sajuveekanalisatsiooni, olemasolevasse kuivenduskraavi või maaparandussüsteemi eesvoolukraavi. Sõiduteede põikikalle on $0,02 \div 0,025$. Haljasriba on üldjuhul projekteeritud nõgusana põikkaldega 0,04. Tänavate pikikalle on min. 0,003. Kruntide haljasribale planeeritakse restkaevud või drenaaž liigse saju- ja pinnasevee ärajuhtimiseks sajuveekanalisatsiooni kaudu olemasolevatesse kraavidesse. Kinnistuid läbivad ja külgnevad kraavid korrastatakse, osaliselt paigaldatakse kuivenduskraavi torujuhtmed ning ülesõidukohad varustatakse truupidega. Truupide nõlvad kindlustatakse.

Kui sajuveesüsteemi tööprojekt nõuab eesvoolude rekonstrueerimist, peab arendaja selles tegevuses osalema.

6.7 Tuleohutuse tagamine

Hoonestuse lubatud madalaim tulepüsisivusklass on TP3. Hoonete rekonstrueerimisele asumisel või uushoonestuse projekteerimisel juhendada Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusest nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Väliseks tulekustutuseks saadakse kustutusvesi 15 l/s 3 tunni jooksul veevarustuse magistraaltorustikul olevatest hüdrantidest.

Kinnistute pos. 10 ja pos. 11 jaoks on planeeritud kaks tuletõrjeveehoidlat mahuga 1x110 m³ ja 2x110 m³ - kokku 330 m³.

6.8 Keskkonnakaitse abinõud

Riigimaantee teekaitsevööndi ulatuseks on 50 m.

Planeeringuga on määratud riigimaantee T11 sanitaarkaitsevöönd laiusena 300 m. Samuti on määratud Tehase tee (T-11112) sanitaarkaitsevöönd laiusena 60 m. Sanitaarkaitsevööndi ulatuses (nii hoonetes kui ka väljaspool hooneid) ületab maanteeliiklusest põhjustatud müratase suure tõenäosusega kehtestatud normtaseme. Sellest lähtudes on vaja tarvitusele võtta abinõud, mis tagavad Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr. 42

„Müra normtasemed elu- ja puhkealadel, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud müra normtaseme. Maanteeamet ei võta kohustusi müra normtaseme tagamiseks planeeringualal.

Planeeringuala soojustusvarustus lahendatakse igale kinnistule individuaalselt (vedel- või elektriküte, soojustuspump vms.) ja talle sobiva viisi valib omanik ise.

Olemasolevad kraavid säilitatakse ja osaliselt paigaldatakse neisse torujuhtmed või truubid. Viimased paigaldatakse ülekäigukohtadesse.

Ehitusprojektide koostamisel tuleb igale kinnistule projekteeritavale parklale ette näha õli-bensiinisaldusega sajuvee juhtimine restkaevu abil esmalt normidekohasesse õli-bensiinipüüdjasse (koos proovivõtukaevuga) ja sealt kinnistu õuevõrgu kaudu planeeritud sajuveekanalisatsiooni.

Jäätmed sorteeritakse ja kogutakse krundil paiknevatesse prügikonteineritesse, mille täpsemad asukohad määratakse ehitusprojektiga.

Planeeringuala teekaitsevöönditesse on kavandatud kõrghaljastus.

Rae Vallavolikogu, võttes arvesse Lagedi aleviku Tööstuse tn 6 kinnistu ja Karla küla / Kalmaripõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringule tehtud keskkonnamõtjude eelhinnangut, ei algatanud 21.02.2012 otsusega nr 302 keskkonnamõtju strateegilist hindamist Lagedi aleviku Tööstuse tn 6 kinnistu ja Karla küla / Kalmaripõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringule.

6.9 Nõuded kuritegevuse vältimiseks

Kuritegevuse ennetamisel lähtutakse EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine.

Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: „Linnaplaneerimine“ nõuetest.

Hoonete ümbrus peab tagama hea nähtavuse. Territooriumi valgustus tuleb välja ehitada vastavalt kehtivatele normidele. Lisaks üldvalgustusele lisada vajaduse korral turvaautomaatikal töötavad välisvalgustid (hoonete seintel asuvad prožektorid).

Hoonete projekteerimisel juhendada abinõudest, mis vähendaksid kuritegevuse riski (sissepääsude paigutus, turvaklaasid, turvalukud, turvasignalisatsioon jms.). Autode suurima julgeoleku tagab parkimine oma krundil.

6.10 Servituutide ja tehnovõrkude kaitsetsoonide seadmise vajadus

Detailplaneeringuga esitatakse servituutide ja tehnovõrkude kaitsetsoonide, sealhulgas liiklusservituudi seadmise vajadus. Olemasolevad kitsendused on kantud joonisele DP-4 „Tugiplaan“.

Olemasolevate välisvõrkude servituutide ja tehnovõrkude kaitsetsoonide seadmise vajadus koos liiklusservituudi seadmise vajadusega on esitatud joonisel DP-5 „Põhijoonis“. Sajuveesüsteemile / kraavidele on kaitsevööndi ulatuses määratud isiklik kasutusõigus võrguvaldaja või huvitatud poole kasuks (servituudi vajadus). Kruntidele seatud kitsendusi vt. ka seletuskirja peatükist 6.3 „Kruntide ehitusõigus“ ja peatükist 6.8 „Keskkonnakaitse abinõud“.

6.11 Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele. Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja arendaja vahelisele kokkuleppele.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimine sõltub Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise detailplaneeringu lahendusest, kuna juurdepääs osale kruntidest on kavandatud läbi selle detailplaneeringu ala. Sellest lähtudes on vajalik, et käesoleva detailplaneeringu kehtestamise hetkeks oleks eelpoolnimetatud detailplaneering kehtestatud või vahetult kehtestatav.

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava:

- detailplaneeringuga ettenähtud kruntide moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine, s.h välisvõrkude servituudi seadmine AS Elveso kasuks Tallinna ringtee rajamiseks võõrandataval maal ning kruntidel 1 ja 5 (vt „Põhijoonis“ ja „Välisvõrkude koondplaan koos vertikaalplaneeringuga“ ning seletuskirja p 6.3 „Kruntide ehitusõigus“);
- tehnovõrkude (k.a. sajuvee- ja kuivendussüsteem), rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega, vajadusel kuivendussüsteemi eelvoolu rekonstrueerimine;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
- moodustatud kruntidele hoonete ehituslubade väljastamine;
- veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee-erikasutusloa. Ehitusseaduse § 24 lg 1 p 11 sätestab, et ehitusloa väljastamisest keeldutakse, kui puudub vee erikasutusluba ja seaduse kohaselt on vee erikasutusluba nõutav;
- keskkonnaministri 02.08.2012. a määrus nr 101 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba“ sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse § 148 järgi tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba;
- jäätmeseaduse § 73 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema jäätmeloa. Vabariigi Valitsuse 26.04.2004. a määruse nr 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning toomismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta“ määratleb jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning

tootmismahutu iseloomustavate näitajate arväärtused, millest väiksema arvääruusega tegevuste juures ei nõuta jäätmeluba.

Toimingute ja tegevuste järjekord oleneb võrkude valdajatest, kohalikust omavalitsusest ja arendajatest ning nende omavahelistest kokkulepetest.

Eelpoolnimetatud tööde finantseerimiseks ja teostamiseks sõlmitakse arendaja, omavalitsuse ning vajadusel kolmandate osapoolte vahel lepingud.

7. Tehnovõrkude lahendus

7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Hetkel planeeritaval maa-alal Rae vallas Lagedi alevikus on veevarustuse ja kanalisatsiooni torustikud Tööstuse tänaval. Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on OÜ Projektikeskuse poolt koostatud Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020 (töö nr. 480) ning AS ELVESO poolt väljastatud tehnilised tingimused nr. VK-TT 001-07.01.2010 a.

7.1.1 Veevarustus

Vastavalt Rae valla ÜVK-le on planeeritava äri- ja tootmishoonete rajooni ühisveevarustus ette nähtud lahendada ühelt poolt AS ELVESO arendatava Tööstuse tänava ühisveevärgi kaudu ja ringistada planeeritava maa-ala läbiva perspektiivse veetorustiku baasil. Torustikud on planeeritud liiklusmaa alale. Magistraalveetorustik rajatakse d110 mm torudest. AS ELVESO poolt väljastatud tehniliste tingimuste järgi on vaba veerõhk liitumispunktis minimaalselt 2,5 bar.

Veevajadus:

Tarbeveevajadus:

- planeeritavatele ärihoonetele: ca 14 m³/ööp.
- planeeritavatele tootmishoonetele: ca 18 m³/ööp.

Kokku seega: ca 32 m³/ööp.; 4,3 m³/h; 1,2 l/s

Tulekustutusvesi:

Välistulekustutusvesi 15 l/s saadakse ringistatud veetorustikule (d110mm) planeeritavatest hüdrantidest mõjupiirkonnaga 100 m. Veevõtukohast hooneteni peab olema tagatud 20 m vahemaa. Tuletõrjehüdrandid peavad vastama EVS 620-3 nõuetele ja paigutatakse sõiduteest mitte kaugemale kui 2,5 m (EVS 812-6:2005).

Lisaks on ette nähtud paigaldada äri- / tööstushoonete (kinnistud nr. 10 ja 11) jaoks kaks tuletõrjeveehoidlat 1x110 m³ ja 2x110 m³ - kokku 330 m³, kinnistu nr.10 parkla kõrvale ja kinnistu nr.11 loodenurka.

Rajatavad torustikud:

Torustikud rajada PE PN10 d110 mm plasttorust, rajamissügavusega 1,8 m. Ärikinnistute ühendused monteerida d63 mm plasttorust, paigaldada kinnistupiirist mitte kaugemale kui 1 m väljapoole liitumispunkti, sulgarmatuur – DN50 maakraan. Tootmismaa kinnistute ühendused monteerida d110 mm plasttorust, paigaldada kinnistupiirist mitte kaugemale kui 1 m väljapoole liitumispunkti, sulgarmatuur –DN100 maakraan. Planeeritud ühendused kinnistutele rajada PE PN10 veetorudest ja liitumispunkti paigaldada DIN 3230 nõuetele vastav sulgarmatuur. Torustikud varustada märkekaabli ja –lindiga ning varustada ekspluatatsiooniks vajaliku sulgarmatuuriga.

Liiklusmaa alale on planeeritud 370 m d110 mm ning 70 m d63 mm ühisveetorustikke.

7.1.2 Kanalisatsioon

Vastavalt Rae valla ÜVK-le on planeeritava äri- ja tootmisrajooni ühiskanaliseerimine ette nähtud lahendada AS ELVESO arendatava Tööstuse tänava ühiskanaliseerimise baasil. Torustikud on planeeritud liiklusmaa alale. Kanalisatsioon on iseoolne kuni liitumispunkti.

Kanaliseeritavad olmereoveed:

- planeeritavatele ärihoonetele:ca 14 m³/ööp.
 - planeeritavatele tootmishoonetele: ca 18 m³/ööp.
- Kokku seega: ca 32 m³/ööp.

Rajatavad torustikud:

Magistraalkanaliseerimistorustik rajada PVC d200 mm SN8 kanalisatsioonitorust ja varustada plastist teleskoopsete kanalisatsiooni kontrollkaevudega. Äri- ja tootmismaa kinnistute ühendused monteerida PVC d200 mm ja d160 mm SN8 kanalisatsioonitorust, paigaldada kinnistupiirist mitte kaugemale kui 1 m väljapoole liitumispunkti kontrollkaevu.

Liiklusmaa alale on planeeritud 330 m iseoolseid d200 mm ning 70 m d160 mm ühiskanaliseerimise torustikke.

7.1.3 Drenaaž ja sajuveekanaliseerimine

Ette näha olemasolevatesse kraavidesse suubuv drenaaži- ja sajuveekanaliseerimine.

Sajuveesi hoonete katustelt ja kõvakattega pindadelt juhitakse kinnistuid läbivatesse või külgnevatesse kraavidesse ning maauksustele rajatavatesse sajuveekaevudesse või -drenaaži, mis ühendatakse planeeritava sajuveekanalisatsiooniga.

Kinnistuid läbiv ja külgnev kraav korrastatakse, osaliselt torutatakse ja varustatakse ülesõidukohtades truupidega. Vajaduse korral tuleb kraavinõlvad kindlustada.

Liiklusmaa alale on planeeritud 170 m isevoolsed d250 mm, 90 m d200 mm ning 50 m d160 mm sajuveekanalisatsiooni torustikke.

OÜ REI Geotehnika koostas 2005.a. mais „Lagedi Tehase tee maa-ala Harjumaa Rae vald Lagedi Tehase teel ökogeoloogiauuringu aruande (töö nr 1293-05).

7.2 Elektrivarustus

Planeeritav ala hõlmab Kalmaripõllu ja Tehase tee 1 kinnistuid.

Käesoleval ajal Kalmaripõllu kinnistul olemasolevaid kommunikatsioone pole.

Tehase tee 1 kinnistul paiknevate hooneteni on toodud toitekaabel firma Harbetile kuuluvast Tehase tee 12 asuvast alajaamast ja liitumiskilp on paigaldatud hoone välisseinale.

Kalmaripõllu kinnistu elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni poolt 02.12.09 a. (kehtivad kuni 02.12.2011 a.) väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 171274.

Kalmaripõllu kinnistule on planeeritud 10/0,4 kV komplektalajaam, mille toide on võetud läbijooksvana Jüri-Vaskjala fiidrisse paigaldatavalt varemprojekteeritud 10 kV kaabelliinilt nr. 24801 (Inseneribüroo T.Roosileht & KO OÜ töö nr.09TR06).

Kruntidevahelistele piiridele sõidutee äärde on ette nähtud jaotuskilbid ja 2- kohalised liitumiskilbid (krundid nr.10,11,12 ja 13).

Jaotuskilpide toide on lahendatud planeeritud alajaamast kaabelliinidega ringtoitena. Ringliinid ehitatakse kaabliga AXPk 4G240 mm².

Alajaama, 10 kV ja 0,4 kV toitekaablid ning jaotus-liitumiskilbid projekteerib ja paigaldab Jaotusvõrk. Tarbijate 0,4 kV kaabelliinid liitumiskilbist hooneni paigaldab hoone valdaja.

Tehase tee 1 kinnistu uus elektrivarustus on lahendatud vastavalt firma Harbet poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 23.03.2008.a. (kehtivad kuni 23.03.2010.a.).

Tehase tee 1 kinnistule on planeeritud 10/0,4 kV kuni 400 kVA trafoga komplekt-alajaam, mille toide on ette nähtud Tehase tee 12 asuvast firma Harbetile kuuluvast alajaamast.

Kruntidevahelistele piiridele sõidutee äärde on ette nähtud jaotuskilbid ja 2-3 kohalised liitumiskilbid (krundid nr.1, 4, 5, 6, 7, 8 ja 9).

Jaotuskilpide toide on lahendatud planeeritud alajaamast kaabelliinidega ringtoitena. Ringliinid ehitatakse kaabliga AXPk 4G240 mm².

Olemasolev Tehase tee 1 liitumiskilp demonteeritakse ja kinnistu toide tuuakse uuest alajaamast.

Alajaama, 10 kV ja 0,4 kV toitekaablid ning jaotus-liitumiskilbid projekteerib ja paigaldab arendaja. Tarbijate 0,4 kV kaabelliinid liitumiskilbist hooneni paigaldab hoone valdaja.

Juhul, kui 0.4 kV kaablite trassid läbivad kinnistuid, eraldatakse neile servituudiala. Kõik liitumiskilbid tuleb maandada. Lubatav puutepinge liitumispunktides on 50 V. Liitumiskilpide maanduseks on soovitatav kasutada lai-maandussüsteemi, mis tagab ohutu puutepinge kogu kinnistu jaotusvõrgus. Selleks tuleb 0,4 kV kaablite kaevendisse kaablite ja liiva alla paigaldada Cu 16 mm² tross kogu kaevendi ulatuses. Alajaama juures ühendada tross alajaama maanduskontuuriga ja iga liitumiskilbi juures liitumiskilbi maandusklemmiga.

7.2.1 Välisvalgustus

Planeeritavale alale on tänavate äärde planeeritud tänavavalgustus toitega Kalmaripõllu kinnistule paigaldatavast alajaamast. Tänavavalgustuse juhtimiseks ja arvelduseks tuleb alajaama juurde paigaldada arvestiga juhtimiskilp. Automaatne lülitamine on fotoreleega. Ette on nähtud paigaldada 28 8 m kõrgust koonusekujulist metallist tänavavalgustusposti koos 150 W naatriumlambiga välisvalgustiga . (Kalmari tee ääres igal postil 2 valgustit). Tänavavalgustuse toide on kaabliga AXP 4G25 mm². Kruntidesisene välisvalgustus lahendatakse tööjoonistes koos hoonete projektiga.

7.3 Sidevarustus

Käesoleval ajal on sidekapist LAG153 Tehase tee 1 kinnistul asuvasse tootmishoonesse toodud kaabel VMOHBU 10X2X0,5.

Vastavalt Elion Ettevõtte Aktsiaselts poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr.14738581, välja antud 10.12.2009. a. (kehtivad kuni 09.12.2010), on planeeritava ala sidevarustus võimalik tuua olemasolevast, Lagedi – Jüri mnt. ääres Tehase tee 1 kinnistu vastas asuvast kaablijaotuskapist LAG153.

Selleks on alates kapist kuni kinnistuteni ja kõikide tänavate äärde planeeritud 1- või 2-avaline Ø 100 mm vinüülplasttorudest sidekanalisatsioon sisestustega kõikidele kruntidele. Planeeritud sidekanalisatsioonile on ette nähtud 10 keskmist tüüpi sidekaevu.

Sidekanalisatsiooni ehitab arendaja.

Juurdepääsuvõrgu kaablid planeeritud sidekanalisatsioonis projekteeritakse eraldi projektiga.

7.4 Küte

Olemasolevate ja planeeritavate hoonete soojusvarustus (vedel-, gaasi-, maaküte, vms.) on lokaalne. Soojusvarustuse viisi valib omanik.

7.5 Maaparandussüsteem

Vastavalt Harju Maaparandusbüroo kirjale 31. jaanuar 2006. a. nr. 8-5/13-1 asub Kalmari kinnistu maaparandussüsteem maa-alal, kus süsteem ehitati 1970. aastal.

Planeeringuga haaratud ala läbib kuivenduskraav ja maaparandussüsteemi eesvoolukraav. Eesvoolukraaviks on Kalmari tee ääres olev magistraalkraav, mis tuleb säilitada ja korrastada vastavalt dokumendile, milleks on PB Maa ja Vesi AS töö „Ekspert hinnang Lagedi aleviku Tehase tee 1/AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla/Kalmaripõllu kinnistu ning lähiala detailplaneeringu hüdrogeoloogilise olukorra kohta“ 12.märts 2012.a.). Vt. LISAD.

Ekspert hinnanguga määratakse alljärgnev:

- planeeringualasse jäävate kinnistute minimaalsed vajalikud kõrgused ja võimalikud täitetööde mahud;
- analüüsitakse planeeringuala kinnistute pinna tõstmisest tingitud võimalikud kõrvalmõjud naaberkinnistutele;
- tuuakse välja ligikaudne samakõrgusjoon viimase suurvee veepinna kõrguse kohta +35.6 m abs;
- arvutuslikud vooluhulgad planeeringualale sisse- ja väljavoolul.

Detailplaneeringu ala eesvooluks on Kalmari tee äärne kogujakraav, mis suubub

Rae-Lagedi peakraavi. Kraavide süsteem säilitatakse, kraavid puhastatakse, profileeritakse ja osaliselt paigaldatakse kuivenduskraavi torujuhtmed. Ülekäigukohtades varustatakse kraavid truupidega.