

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas asuva Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres asuva Assaku aleviku ja Lauda tee vahele jääva ala detailplaneering on algatatud Rae Vallavolikogu 06.02.2007.a. otsusega nr 237.

Planeeringu koostamise aluseks olevad lähtetingimused on kinnitatud Rae Vallavalitsuse 27. veebruari 2007.a. korraldusega nr 353.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute maakasutuse sihtotstarbe muutmine, kinnistute jagamine äri- ja tootmismaa kruntideks.

Geodeetiline alusplaan on koostatud 2007.a. mais.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1 ÜLDANDMED

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Rae vallas Lehmja külas Piilu, Vana-Kongo I, Kongo II, Kase II, Karjavere-I ja Liivatee maaüksustel Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee äärsel alal.

Planeeritava ala suurus on ~45 hektarit. Ala on kasutusel maatulundusmaana.

Juurdepääs alale on Assaku alevikust ja Lehmja külas Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteelt.

Reljeefilt on ala tasane

Planeeritavat ala läbivad 10 kV ja 110kV elektriõhuliinid ning Eesti Gaasile kuuluv gaasitrass.

2.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asuvad järgmised kinnistused:

	Aadress	Pindala ha	Kinn.nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Piilu	3,1	7063402	65301:001:0182	maatulundusmaa	Oü MINGERO
2	Kongo-2	5,45	84902	65301:001:0430	maatulundusmaa	Oü MINGERO $\frac{3}{4}$ kaasomandist; oü Karite Konsult $\frac{1}{4}$ kaasomandist
3	Karjavere-I	3,65	721202	65301:001:1300	maatulundusmaa	Merle Sööt- Morales Arredondo
4	Vana- Kongo I	8,65	10194802	65301:001:0080	maatulundusmaa	Oü MINGERO $\frac{3}{4}$ kaasomandist; oü Karite Konsult $\frac{1}{4}$ kaasomandist
5	Kase II	3,22	3332702	65301:001:0580	maatulundusmaa	Anne Saaret
6	Liivatee	84,71 (haaratud		65301:001:0081	maatulundusmaa	Rae vald

		osaliselt)				
--	--	------------	--	--	--	--

3 PROJEKTEERITUD TÖÖDE KIRJELDUS

3.1 KRUNDIJAOTUS

Planeeritav ala on ette nähtud kruntida 42-ks tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundiks. Planeeritud krundid kulgevad paralleelselt Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteega.

Kruntide hoonestamisel on arvestatud 50 meetrise teekaitsevööndiga, kuhu ei ole lubatud hoonestust paigutada.

Osaliselt ulatuvad hoonestusalad kruntide piirideni - võimaldamaks vastavalt turuvajadustele krunte liita. Planeering näeb ette võimaluse planeeringulahenduses olevate kruntide liitmiseks tingimusel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitumise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt: lubatud hoonete arvud liituvad, lubatud ehitusalad ja hoonetealused pinnad liituvad, hoonete lubatud kõrgus ei muutu. Liidetud kruntidel on lubatud ehitada üle liidetud kruntide vahelise ehituskeeluala, kui kokkuliidetud ehitusõigusi ei ületata ning tingimusel, et liidetud krundid kuuluvad samadele omanikele.

Planeeringus on kinnistu piirid osaliselt kattuvad kuivenduskraavidega. Kuna piirdeaedade rajamine kraavi põhja või veerele on ebareaalne, siis on kohustuslik rajada piirdeaiad planeeritavate äri ja tootmismaa kinnistute poole kraavi, 1m kaugusele kraavi langu algusest.

Planeeringus on antud maksimaalsed ehitusõigused (täisehitusprotsent 50% krundi pinnast). Maksimaalse ehitusõiguse realiseerimise korral tuleb erilist tähelepanu pöörata tuleohutusnõuete täitmisele, parkimise lahendamisele ja uue haljastuse rajamise nõuetele. Parkimine tuleb lahendada oma krundil hoone välisel alal või hoone mahus, liigendatuna haljastusega.

Hoonete maksimaalne kõrgus võib olla kuni 15 meetrit ja kuni kolm korrust.

Hoone projekti koosseisus koostada haljastusprojekt.

Planeeritava ala kruntide moodustamise aluseks on alale planeeritud sisemine tänavavõrk.

3.2 ARHITEKTUURINÕUDED HOONESTUSELE

Välisviimistluse materjalide valik vaba – lahendatakse hoone projektiga. Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid peamiselt raudbetoon, plekk, betoonplaadid. Katusekalle 0 - 35 °, katusekate rullmaterjal või profiilplekk. Soovi korral võib piirata krunte piirdega, soovitatavalt 2m kõrguse võrkaia.

Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee äärsed hooned projekteerida põhimahus paralleelselt või risti maanteega.

Fassaadid maantee poole projekteerida esinduslikud. Laadimiskohtasid maantee poole mitte projekteerida.

Maantee poole projekteerida soovituslikult võimalikult palju akna- ja klaaspindasid.

3.3 LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritav ala on hetkel hoonestamata ja külgneb Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteega. Planeeringuga on kavandatud planeeritavale maa-alale uus Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee kogujatee ja seal on lubatud suurim sõidukiirus soovitatavalt 50 km/h seoses piirkonna kujunemisega.

Põhimaanteel arvestatakse projektkiirusega 120km/h.

Vastavalt kogujateel lubatud soovituslikule suurimale sõidukiirusele 50 km/h s.o. projektkiirus 60 km/h, on kergliiklustee kaugus sõiduteest planeeritult 5,0m.(vastavalt (EVS 843:2003) EPN (17.6.1.3 osale). Osaliselt on planeeringus kergliiklustee ja sõidutee vaheline kaugus vähem kui 5,0m, selles osas arvestatakse suurim lubatud sõidukiirus vastavalt (EVS 843:2003) EPN 17.6.1.3 osale (“Jalgtee plaani ja vertikaallahendus”)
Kergliiklustee planeerimisel on arvestatud selle võimaliku jätkuvusega planeeringuala põhjaosast Pildikülasse.

Tänavavõrgu planeerimise üldiseks aluseks on võetud (EVS 843:2003) EPN 17.2.11 (“Tänavavõrgu planeerimise üldised põhimõtted”)
Planeeringul on näidatud projektkiirustele ja liikluskorraldusele vastavad nähtavuskolmnurgad. Nähtavuskolmnurkade määramisel on aluseks võetud (EVS 843:2003) EPN 17.5.2.3. osa (“Nähtavuskaugus ristmikel”) table 5.5.
Projekteerimise lähtetasemete valikul on tuginetud (EVS 843:2003) EPN 17.3.1. (“Lähtealused tänavate projekteerimiseks”)
Projektkiiruste valikul on tuginetud (EVS 843:2003) EPN 17.3.6. (“Projektkiirus”)
Planeeritud teede liigituse tegemisel on tuginetud (EVS 843:2003) EPN 17.2.4 (“Tänavate liigitus”)

Kiiruse piirang ei muuda liikluslahenduse põhimõtet. Alale planeeritud sisetänavatel on projektkiiruseks 40 km/h.

Tänavavõrgu kavandamisel on püütud tagada kruntidele võimalikult mugav juurdepääs. Planeeringuala sisesed teede ristumised planeeritava kogujateega on T-kujulised ristmikud. Ohutuse seisukohalt on T-kujuline ristmik neljakülgselt ristmikust parem – pole ohtu, et enne peateele jõudmist ei peatutata või ei vähendata kiirust.

Otse Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteelt on kavandatud kaks otse juurdepääsuteed planeeritavale maa-alale ja kruntidele. Üks võimalik mahasõidutee võimalus on kavandatud Assaku aleviku vahetusnaabrusest ja teine võimaliku rajatava viadukti juurest, milline on kavandatud planeeritava maa-ala keskosasse.

Maa-ala keskosas on kavandatud uue viadukti võimalik asukoht, mille kaudu on rasketranspordil võimalik liikuda nii Tallinna kui Tartu suunas. Planeeritava maa-ala osas

suunatakse peamine liiklusvoog kavandatavale viadukti kaudu otse Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteele. Kavandatav viadukt tagab kogu Rae valla osas parema võimaliku liiklusskeemi- ja -logistika. Viadukti kaudu on võimalik Jüri aleviku vahetusnaabrusse rajatud tootmisalade otstarbekam liikluskorraldus.

Eelnimetatud kahe juurdepääsutee, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee, väljaehitamisel on nähtud ette Ööbiku tee ja Veski tee ristmike likvideerimine.

Kavandatava koguja tee ülesandeks on jaotada planeeritav ala selliselt, et kõigil kruntidel oleks hea logistiline juurdepääs.

Kuna planeeritavate kruntide sihtotstarbed on äri- ja tootmishooned, siis on oodata ka raskeliiklust. Seepärast on ristmike pöörderaadiusteks valitud enamasti 17m ja teede laiuseks 6.5m. Tee laiuse määramisel on aluseks võetud (EVS 843:2003) EPN 4.1.1. ("Linatänavad ja teed" osa „Ristprofiili elemendid ja nende laiused“)

Planeeritavate teede ristmikel rajatava kogujateega on kõik pöörded võimalikud. Tagamaks sujuvat liiklust kogujateel on vasakpöörde sooritamiseks soovitava kavandada tööprojekti koostamise käigus ka võimalikud vasakpöörderajad.

Suurt jalakäijate liiklust planeeritaval alal tõenäoliselt oodata ei ole, seepärast jalakäijatele eraldi käiguteed ette nähtud ei ole. Kogujatee äärde on ette nähtud kergliiklustee, mille laius on 3m ja see on sõiduteest eraldatud haljasribaga, mille laius on arvestatud tuginedes (EVS 843:2003) EPN 17.6.1.3 ("Jalgtee plaani- ja vertikaallahendus")

Planeeringuga on ära näidatud võimalikud juurdepääsuteed planeeringualale. Kogujatee hakkab kulgema planeeringualast põhja poole jäävast Assaku alevikust Veski teest kuni planeeringuala lõuna poolsesse ossa ja olemasoleva viaduktini, kust on võimalik sõita maha/peale Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteele.

Planeeringuala keskele on näidatud perspektiivsena võimaliku uue viadukti rajamise ja ehitamise võimalus maha/peale sõitudeks Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteele, kus on ka ühendus Vana-Tartu maanteeaga, ning planeeritud selle tarbeks eraldi kaks teemaa krunti.

Planeeringuala keskosas, võimaliku viadukti vahetusse lähedusse on planeeritud ringristmik muutmaks liiklust planeeringuala siseselt võimalikult sujuvamaks. Samuti on planeeritud ringristmik planeeringuala lõuna poolsesse ossa olemasoleva viadukti vahetusse lähedusse.

Perspektiivsena on näidatud ka võimalus mahasõit Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt planeeringuala põhjapoolses osas ning eraldatud selle tarbeks teemaakrunt.

Perspektiivsena on näidatud ka juurdepääse kogujatele Ööbiku tee kaudu, mis asub planeeringualast põhja pool.

Hinnanguline ristmike läbilaskvuse prognoos:

Prognoositud liiklussagedus rajatava kogujatee ja tänavate ristumisel:

- vasakpöördel Tallinna poole Koguja teelt Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteele 30 a/h päevasel ajal äripäevadel, puhkepäevadel ja öösiti 5 a/h
- parempöördel Koguja teelt Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteele suunaga Tartu poole 30 a/h päevasel ajal äripäevadel, puhkepäevadel ja öösiti 5 a/h

3.4 KESKKONNATINGIMUSED

3.4.1 Haljastus

Praegu on kogu planeeringuala põllumaa ja sellel puudub väärtuslik kõrghaljastus. Planeeringu eesmärk on luua alale terviklik keskkond, milles väga olulisel kohal on just süsteemse kõrghaljastuse rajamine. Kõrghaljastus on kavandatud rajada kruntide tänavapoolsetele aladele selliselt, et moodustuks allee. Ning samuti on ette nähtud hulgaliselt kõrghaljastust kruntidevahelisele alale.

Alleepuud on ette nähtud 10 m vahekaugusega üksteisest ning allee rajamisel tuleb jälgida seda, et puud oleksid reeglina ühel joonel. Planeeringuala tänavatele on ette nähtud kasutada hariliku hobukastani (*Aesculus hippocastanum*), pooppuu (*Sorbus intermedia*), hariliku pärna (*Tilia cordata*) või arukaske (*Betula pendula*). Puuliikide täiskasvanukõrgus peab olema vähemalt 10m.

Krundisisene haljastus lahendada konkreetse hoone projekteerimise mahus. **Krundisisene parkimine lahendatakse kombineeritult haljastusega.**

Planeeringuala läänepoolsele piirile planeeritavate kruntide koosseisu on kohustuslik rajada kuusehekk, kus puude omavaheline kaugus on minimaalselt 10m ning puud asetsevad nihkega kahes reas. Kuuseheki rajamine nimetatud kinnistutele on vajalik kuna toimib nn. puhvertsoonina tootmismaa/ärimaa ning võimaliku muu sihtotstarbega maa vahel. Kuuseheki kohustuslik asukoht on näidatud planeeringu joonistel.

Kinnistute omanikud on kohustatud krunti haljastama vastavalt detailplaneeringule või koostatava haljastusprojekti alusel.

3.4.2 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korralda vastavalt Rae Vallavolikogu 30.05.2000 määrusele nr 19 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri".

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale on juriidilisest isikust jäätmetekitajad kohustatud:

- rakendama oma tegevuses kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete tekke vältimiseks või tekkinud jäätmete koguste ja ohtlikkuse vähendamiseks ning jäätmete taaskasutamiseks;
- korraldama oma jäätmete käitlust või andma need Jäätmehoolduseeskirjaga kindlaksmääratud korras üle jäätmekäitlusettevõttele;
- pidama koguselist ja liigilist arvestust oma tegevusega seotud jäätmete tekkimise ja käitlemise kohta;
- andma oma jäätmealasest tegevusest aru Rae Vallavalitsusele ja esitama nõudmisel vastava dokumentatsiooni;

- koostama Rae Vallavalitsuse nõudel jäätmekavasid, mis käsitlevad nende tegevusega seotud jäätmekäitlust.

Alal paiknevad ettevõtted (jäätmetekitajad) valivad vastavalt tekkivate jäätmete kogustele sobivad mahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Mahutid, mis ei ole käsitsi teisaldatavad, tuleb paigutada selliselt, et neid võiks tühjendada prügiveoautosse vahetult paiknemiskohast. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega ja tasased. Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

3.4.3 Kütteliik

Kütteliik

Kütteks kasutatakse gaasi piki koguja teed kulgevast gaasitrassist, gaasi kasutamine on kooskõlastatud piirkonnas gaasi müügiga tegeleva ettevõttega. Võimalik on ka alternatiivsete kütuste kasutamine (hakkepuut, turvas, kütteõli, elektrienergia jne). Konkreetse kütteliigi kasutamine lahendatakse eraldi projektidega.

3.5 TULEKAITSENÕUDED

Hoonetevahelisteks kujadeks on antud planeeringus võetud 8m, mis annab võimaluse ehitada planeeringualale erinevate tuleohutusklassidega hoonestust.

Kruntidel on arvestatud võimaliku tehnoloogilise vajadusega ehitada hooned erinevatel kruntidel kokku. Selleks on ette nähtud tulemüürid selliselt kavandatavate hoonete vahele. Hoonete projekteerimisel arvestada normikohaste tuletõkkeseksioonidega ja hoonetesse projekteerida vajadusel sprinkler. Hoonete juurdepääsud tuletõrjetehnika seisukohast lähtuvalt lahendatakse ja kooskõlastatakse Harjumaa Päästeteenistusega hoone projekti mahus.

Planeeritud on tuletõrjeveesüsteem, milles on normidekohase vahekaugusega nähtud ette tuletõrjevee hüdrandid.

Tuletõrjeveesüsteemi torustik rajatakse iseseisvana, tuletõrjeveesüsteemi parameetrid täpsustatakse edasise projekteerimise käigus (tehnovõrkude tööprojektiga) ning kooskõlastatakse täiendavalt Harjumaa Päästeteenistusega.

Planeering on koostatud vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 315 2004.a.

3.6 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 soovitustega.

Tänavate maa-alad on ette nähtud valgustada nõuetekohase tänavavalgustusega. Kruntide omanikel soovitame täiendavalt valgustada hooviala, samuti paigaldada valvesüsteemid ning piirata krundid piiretega.

3.7 MÜRATASEME HINDAMINE

Mürataseme hindamiseks on koostatud OÜ Jõgioja Ehitusfüüsika KB vastutava eksperdi Lauri Mikli poolt koostatud mürataseme hinnang. Mürataseme hinnangu kohaselt on maaüksustele planeeritava tootmis- ja ärimaa ala mürataseme hindamisel otsustav Tallinn-Tartu maantee liiklusrüüa ekvivalentne tase. Planeeritav tootmishoonete ala asub Tallinn-Tartu maanteest vähemalt 50m kaugusel, müratõrje seisukohalt uuel planeeritaval tootmisalal. Planeeritavad ärihooned-või ruumid asuvad tootmishoonete tagusel alal. Sissesõit tootmis- ja ärihoonete alale on planeeritud kogujateelt.

A/S Teede Tehnokeskuse andmeil liigub käesoleval ajal Tallinn-Tartu maanteel Assaku lõigul 16000 sõidukit ööpäevas, raskete veokite osatõhtsusega 17%. Prognoosides lähemal ajal liikluse suurenemist kaks korda kujuneb arvutuslikuks liikluse intensiivsuseks 32000 sõidukit ööpäevas. Liikluse jaotuse kohta ööpäeva lõikes andmed puuduvad.

Orienteeruvat liiklusrüüa ekvivalentset taset ööpäevaste liiklusandmete põhjal on võimalik leida, toetudes DIN 18005-1:2002 seisukohtadele, mille kohaselt ekvivalentne müratase 50 m kaugusel Tallinn-Tartu maantee lähima sõidurea teljest kinnistutega kõlgneval lõigul ei ületa päeval 68dBA, öösel 61dBA.

Sotsiaalministri määruse nr. 42, 2002 §5(4)1 kehtestab liiklusrüüa ekvivalentseks taotlustasemeks tootmisalal päeval 65dB, öösel 55dB, seega arvutuslik ekvivalentne müratase 50m kaugusel Tallinn-Tartu maanteest ületab taotlustaseme päeval ajal kuni 3dB võrra ning öisel ajal kuni 6dB võrra.

Käesolev planeering vastab taotlustaseme nõuetele, kuna planeeringualal rakendatakse täiendavalt hoonete projekteerimisel ning ehitamisel EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuetest tulenevaid tingimusi.

Juhul kui ehitusliku projekteerimise käigus soovitakse rajada vaikust nõudvaid ruume maanteepoolsesse hoone osasse, on soovituslik rajada maanteepoolsete kinnistute piiridele ca 2m kõrgune müratõrjeekraan (avadeta aiaga).

3.8 KAVANDATAVA TOOTMIS- JA ÄRITEGEVUSE ISELOOM

Eelistatud on väikese töõtjate arvuga laomajanduse arendamine ja jaemüügi äri. Kavandatav tootmis- ja äritegevus peaks olema võimalikult loodus- ja keskkonnasõbralik. Kui tootmise käigus siiski võib tekkida keskkonda mõjutavaid tegureid, siis peab kontrollima, et nende mõju ei ulatuks konkreetsest krundist kaugemale. Planeeringualal kavandatava äritegevuse hulka peaksid kuuluma ka super- ja hüpermarketid ning muud kaubanduskeskused.

4 TEHNOVÕRGUD

ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritavalt alalt võib vajadusel näha ette likvideeritavana 10kv elektriliinid, mis seljuhul asendatakse maakaablitega. 110kv elektrihüüinid säilitatakse ja nende ehituskeeluvõõndid ja kaitsevõõndid on kantud joonistele.

Elektrikoormuste tabel 1.

POS. NR.	NIMETUS	ARVUTUSLIK ELEKTRIKOORMUS, Pa/Ia (kW/A)				
		Alajaama nr.1 baasil	Alajaama nr.2 baasil	Alajaama nr.3 baasil	Alajaama nr.4 baasil	Alajaama nr.5 baasil
1	2	3	4	5	6	7
2	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONE	70/100				
3	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONE	70/100				
4	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONE	70/100				
5	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONE	70/100				
6	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONE	70/100				
7	ÄRI- JA TOOTMIS- HOONE	70/100				
8	ÄRI- JA TOOTMISHOONE	70/100				
9	ÄRI- JA TOOTMISHOONE	70/100				
10	ÄRI- JA TOOTMISHOONE	70/100				
11	ÄRI- JA TOOTMISHOONE	70/100				
12	ÄRI- JA TOOTMISHOONE	70/100				
13	ÄRI- JA TOOTMISHOONE	70/100				
14	ÄRI- JA TOOTMISHOONE	70/100				
15	ÄRI- JA TOOTMISHOONE	70/100				
16	ÄRI- JA TOOTMISHOONE	70/100				
17	ÄRI- JA TOOTMISHOONE	70/100				
18	ÄRI- JA TOOTMISHOONE	70/100				
19	ÄRI- JA TOOTMISHOONE	70/100				
20	ÄRI- JA TOOTMISHOONE	70/100				

21	ÄRI- JA TOOTMISHOONE	70/100				
22	ÄRI- JA TOOTMISHOONE		70/100			
23	ÄRI- JA TOOTMISHOONE		70/100			
24	ÄRI- JA TOOTMISHOONE		70/100			
25	ÄRI- JA TOOTMISHOONE		70/100			
26	ÄRI- JA TOOTMISHOONE		70/100			
27	ÄRI- JA TOOTMISHOONE		70/100			
28	ÄRI- JA TOOTMISHOONE		70/100			
29	ÄRI- JA TOOTMISHOONE		70/100			
30	ÄRI- JA TOOTMISHOONE		70/100			
31	ÄRI- JA TOOTMISHOONE		70/100			
32	ÄRI- JA TOOTMISHOONE		70/100			
33	ÄRI- JA TOOTMISHOONE		70/100			
34	ÄRI- JA TOOTMISHOONE		70/100			
35	ÄRI- JA TOOTMISHOONE		70/100			
36	ÄRI- JA TOOTMISHOONE		70/100			
37	ÄRI- JA TOOTMISHOONE		70/100			
38	ÄRI- JA TOOTMISHOONE		70/100			
39	ÄRI- JA TOOTMISHOONE		70/100			
40	ÄRI- JA TOOTMISHOONE		70/100			
41	ÄRI- JA TOOTMISHOONE		70/100			
42	ÄRI- JA TOOTMISHOONE		70/100			

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkonna poolt välja antud tehnilised tingimused nr 115203 25.04.2007.

Elektrivarustuseks planeeritakse maa-alale kaks kahetrafolist 20/0.4kV komplektalajaama. Alajaamade toide on kavandatud läbijooksvana "Ööbiku tee" alajaama juures olevast kaablist nr. 19306.

20kV ja 0.4kV toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena, tarbijate ühendamiseks krundipiirile paigaldatakse transiit-sisestuskilbid ja kahetariifse arvestussüsteemiga mõõtekilbid.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustus (ka 20/0.4 kV komplektalajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

TÄNAVAVALGUSTUS

Planeeritud tänavatele on kavandatud tänavavalgustus. Piirkonda on planeeritud kaks tänavavalgustuse toitekilpi. Toitekilp nr.1 on planeeritud alajaama nr.1 lähedale, toitekilp nr.2 on planeeritud alajaam nr.2 juurde. Toitekilpide asukohtade valikul on lähtutud perspektiivsetest tänavavalgustuse liini pikkustest.

Ette on nähtud kõrgrõhu Na-lampidega välisvalgustid, mis paigaldatakse koonilistele metalltorumastidele. Valgustite toiteliinid ehitatakse maakaabliga.

SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud AS Elion Ettevõtte telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused.

1.Käesoleva projektiga on planeeritud ehitada sidekanalisatsiooni sisestused kinnistute krundi piirini planeeritavast sidekanalisatsioonist.

2. Planeeritav sidekanalisatsioon ühendatakse planeeritava piiritlus-jaotuskapiga (sidekapp) kinnistu piiril.

Juurdepääsuvõrgu kaabel piiritlus-jaotuskapist kuni uue võrgusõlmeni lahendatakse eraldi projektiga.

Sidekapi maht täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

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

Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min.1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7m.

Kinnistusesine osa lahendatakse elamu tööprojekti koosseisus omanike vahenditest.

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Üldosa

Käesoleva tööga lahendatakse planeeritavale maa-alale veevarustuse ja kanalisatsiooni rajamiseks vajalikud trasside kulgemise koridorid detailplaneeringu mahus.

Lahendus on koostatud vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele nr 094/07 15.03.2007.a.

Vastavalt koostatavale Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavale (koostab OÜ Projektikeskus, töö nr 296) on plaanis torustikud ühendada AS Tallinna Vesi vee- ja kanalisatsioonitorustikega.

Veevarustus

Vastavalt AS Elveso poolt väljaantud tehnilistele tingimustele tagab AS Elveso planeeritavale maa-alale ühisveevärgist vett $110\text{m}^3/\text{ööpäevas}$ pärast piirkonda veevarustuse torustiku väljaehitamist ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendaja AS Water Ser poolt.

Kinnistute piirist kuni 1,0 m väljapoole on ettenähtud projekteerida sulgarmatuur, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Vaba veerõhk ühisveevärgis on 2,5 bar.

Detailplaneeringu lahenduses on näidatud kavandatava veevõrgu peamised trassikoridorid.

Planeeritava ala veevarustus lahendatakse detailsemalt eraldi projektiga, milles arvestatakse Rae valla veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava ning Jüri asula veevärgi olemasolevat võimsust.

Igale planeeritava ala kinnistule on ette nähtud uus veeühendus ja veevarustuse liitumispunkt võimalusel kinnistu piirist väljaspool. Veevarustuse liitumispunktiks jääb sulgarmatuur vahetult peale peatorustikult ühenduse tegemist

Kinnistute veemööduõlmed paigaldatakse toititoru poolse esimese välisseina taha soojustatud ja valgustatud ruumi. Hoonesse paigaldatakse veemöödtja, mille ette ja taha paigaldatakse kuulkraanid. Vahetult veemöödtja taha paigaldada tagasilöögiklapp ja soovitav on paigaldada filter. Veemöödtja kandur maandada. Veemöödtja asub põrandast ca 70cm kõrgusel soojustatud ja valgustatud ruumis tarnetoru sisenemiskohale võimalikult lähedal. Veemööduõlmele ja veearvestile peab olema vaba juurdepääs arvesti asendamiseks ja näitude lugemiseks. Veesisend paigaldatakse hoone vundamendist läbiminekul hülsis.

Planeeritavas veevõrgus on vajalik tagada tarbijate toitmiseks piisav veesurve, selleks kasutatakse kaheastmelist survetõstesüsteemi. Planeeritud veetorustik paigaldatakse allapoole külmumispiiri, tihendatud ja kuivale alusele.

Vajalik välistuletõrjevee kogus on 10 l/sek kolme tunni jooksul, mis saadakse planeeritavatest tuletõrje hüdrantidest. Sisetulekustutusvee (sprinklerite) arvutuslikuks vooluhulgaks on võetud 25 l/s pooleteise kuni kolme tunni jooksul. Tuletõrjeveesüsteemi torustik rajatakse iseseisvana, selle toiteks nähakse ette tuletõrje veehoidla mahutavusega kuni 200 m^3 , tuletõrjeveesüsteemi parameetrid täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Reovee kanalisatsioon

Heitvee kanaliseerimisel on AS Elveso nõus vastu võtma reovett koguses kuni $110\text{ m}^3/\text{ööpäevas}$ pärast piirkonda veevarustuse torustiku väljaehitamist ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendaja AS Water Ser poolt.

Kruntidel tekkiva olmereovee kavandatav ööpäevane kogus on kuni $Q=110\text{m}^3/\text{d}$.

Planeeringualal tekkiv reovesi kogutakse rajatava kanalisatsioonitorustiku abil.

Kogutud reovee käitlemise lahendusena suunatakse kogutud reovesi (vajadusel läbi projekteeritava eelpuhasti) tsentraalsesse reovee kanalisatsioonisüsteemi ja sealt ülepumpamissüsteemi kaudu AS Tallinna Vesi reoveekäitlussüsteemi

•

Planeeritud kanalisatsiooni välisvõrk paigaldatakse SN8 reovee kanalisatsiooni torudest, torustiku tehnilised parameetrid täpsustatakse tööprojektis. Reovee kanalisatsiooni kaevud paigaldatakse soovitavalt plastist ja kaetakse asfaltkattega pindade all n.n. „ujuvat“ tüüpi malmluukidega.

Sajuvee kanalisatsioon

Sadeveed käideldakse valdavalt nende tekkekohas. Tootmismaaks ette nähtud kruntide osadelt formeeruva sademevee käitlemine lahendatakse eraldi projektiga, kus vastavalt vajadusele võidakse kasutada kohtpuhastust (näiteks kottkaevud ja õlipüüdja). Planeeritud teed ehitatakse ilma äärekivideta, sadevete äravool tagatakse vertikaalplaneerimise ja torustikega/kraavidega. Tööprojektis otsustatakse, kas on mõistlikum lahendada kraavide või torustikega. Planeeritava ala sajuvee eelvooluks on olemasolev kraav planeeritava ala läänepoolse nurga juures.

Piki kogujateed on planeeritud sajuvee süsteem. Planeeritava ala teede ja kinnistute sajuveed juhitakse planeeritavaid torustikke (kraave) mööda olemasolevasse eelvoolu. Igale planeeritava ala kinnistule on ette nähtud sajuveeühendus ja liitumispunkt võimalusel kinnistu piirist väljaspool

Sademevee reostustaseme ennetavaks vähendamiseks teostatakse tänavate kuivpuhastust. Kinnistutelt kogutavate sadevete puhastamiseks enne torustikesse/kraavidesse juhtimist nähakse vajadusel kinnistu hoonestamiseks koostatava projektiga ette kinnistusesed õlipüüdjad.

Kinnistu sisene planeeritud sajuvee kanalisatsiooni välisvõrk paigaldatakse nõuetekohastest SN8 sajuvee kanalisatsiooni torudest. Sajuvee kanalisatsiooni kaevud paigaldatakse soovitatavalt plastist ja kaetakse asfaltkattega pindade all n.n. „ujuvat“ tüüpi malmluukidega.

Planeeritavat ala kattev olemasolev drenitorustike süsteem likvideeritakse selliselt, et säiliks naaberkinnistutega seotud torustikuosa toimimine. Vajadusel (selgitatakse hoone projekteerimise käigus) lahendatakse planeeritavatele kinnistutele drenitorustik hoonete vundamentide ja asfaltkattega alade kuivana hoidmiseks.

SOOJUSVARUSTUS

Kaugkütte lahendamine toimub vastavalt Rae Vallavolikogu 14. detsembri 2004 määrusele nr 52 (Rae valla kaugküttepiirkondade piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus).

Küttesüsteemi torustike läbimõõdud ja muud täpsemad parameetrid määratakse kindlaks tehnovõrkude projektiga.

Soojatorustikele tuleb kindlustada vaba juurdepääs nende remondiks ja teenindamiseks.

GAASIVARUSTUS

Gaasitrass on planeeritud ala kütteks, samuti kruntidele kavandatavate ettevõtete tehnoloogiliste vajaduste rahuldamiseks. Gaasitrassi asukoht on planeeritud teemaale.

Tuletõrje veevarustus

Projekteeritavate hoonete tulepüsisivusklass projekteerida vastavalt Eesti Projekteerimismääradele (EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus).

Planeeritud on tuletõrjeveesüsteem, milles on normidekohase vahekaugusega (100m) ette nähtud tuletõrjehüdrandid. Hüdrantide asukohad on valitud krundi sissesõidukohtade kõrvale, sissesõidukoha esimese sõidurea telje ning hüdrandi vaheline kaugus ei ületa 2,5m.

Planeeringus on nähtud ette asfalteeritud 12*12(m) ümberpööratavate kohtade päästesõidukitele, mis asuvad tupikute lõpus.

Planeeringualal vajatava tuletõrjevee koguse arvestamisel on võetud aluseks 2 üheaegselt töötavat hüdranti vooluhulgaga 15 l/s kolme tunni jooksul. Sisetulekustutusvee (sprinkleri) arvutuslikuks vooluhulgaks on võetud 25 l/s poolteise tunni jooksul, lisaks 2 tuletõrje vesikut tootlusega 2,5 l/s ühe tunni jooksul. Tuletõrjeveesüsteemi torustik rajatakse iseseisvana ning hargvõrguna, selle toide nähakse ette rae valla ühisveevärgist pärast piirkonna veevärgi väljaarendamisest. Kustutusveetrassi põhjapoolsesse otsa on planeeritud pumpla koos tuletõrjevee reservuaariga mahtuvusega 54m³, mille eesmärg on tagada tulekahju korral vajalik surve kustutusvee torustikus.

Hüdrantide asukohad, tuletõrjeveetrasside ja tuletõrje veehoidla lõplikud parameetrid täpsustatakse edasise projekteerimise käigus (tehnovõrkude tööprojektiga) ning kooskõlastatakse täiendavalt Harjumaa Päästeteenistusega.

Arheoloogilised mälestised

Planeeringualal asuvad kaks kultuskivi, millele kehtivad kinnismälestise kitsendused. Kultuskivide asukohad jäävad planeerimise käigus samaks, ning neile moodustatakse eraldi kinnistud, sihtotstarbega 100% ühiskondlik maa. Kivideni on tagatud juurdepääs teemaalt. Kividele on määratud kaitsetsoon 20m ning 50m. Väljaspoole 20m on lubatud rajada tehnoõrke, teid ning parklaid, väljaspoole 50m on lubatud hoonestus.

Piirangud vastavalt muinsuskaitseaduse § 24.

- 1) teede, trasside ja võrkude rajamine ning remontimine;
- 2) haljastus-, raie- ja kaevetööd, maaharimine ja õue ümberkujundamine;
- 3) teisaldatevate äriotstarbeliste objektide (kiosk, müügipaviljon, välikohvik vms), valgustuse, tehnoõrkude ja -raiate ning reklaami paigaldamine.
- 4) Muinsuskaitsealal ehitades, konserveerides ja restaureerides ning selleks ehitusmaterjale valides tuleb arvestada nii ehitise kui ka muinsuskaitseala arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust.

Käesolevas paragrahvis sätestatud kinnismälestise kasutamise kitsendustes tehtavad leevendused määrab kindlaks Muinsuskaitseamet kaitsekoostuse teatises.