



Skaala Projekt OÜ
Järvevana tee 9, 11314 Tallinn
Reg. kood: 11991643
MTR reg. nr: EEP002027

Veneküla Suksu kinnistu detailplaneering

Veneküla, Rae vald, Harjumaa

Töö nr: 08-14
KAUST 1

Staadium: DETAILPLANEERING

Tellij:

Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9, Jüri 75301, Rae vald, Harju maakond
Tel: 605 6750

Huvitatud isik:

R-Valgustuse Osaühing
Registrikood: 10011463
Aadress: Veneküla 75325, Rae vald, Harju maakond

Huvitatud isiku esindaja:

Reino Olavi Luoto
Tel: +372 50 93 680

Planeeringu koostaja:

Skaala Projekt OÜ
Registrikood: 11991643
Aadress: Järvevana tee 9, 11314 Tallinn
MTR nr: EEP002027

Projektijuht: Marco Pärtel

Tel: +372 56 981 765
E-mail: marco@skaalaprojekt.ee

Planeerija-maastikuarhitekt: Piret Pallase, MSc

Diplomi nr: MB 004609
Tel: +372 56 482 262
E-mail: piret@skaalaprojekt.ee

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	5
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
3.1	AVALIKU RUUMI EHTUSLIKU SITUATSOONI ANALÜÜS	5
3.2	MAAOMAND PLANEERITUD MAA-ALAL	5
4	PLANEERINGUS KAVANDATU	6
4.1	AVALIK RUUM	6
4.2	VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	6
4.3	EHTUSÕIGUSE JA KRUNDI KASUTAMISE KORD	8
4.4	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD	8
4.5	VERTIKAALPLANEERIMINE	10
4.6	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	10
4.7	TULEOHUTUS	11
4.8	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDEID JA TINGIMUSI ..	12
4.9	TEHNOVÕRGUD	12
4.9.1	ÜLDOSA	12
4.9.2	ELEKTRIVARUSTUS	13
4.9.3	SIDEVARUSTUS	13
4.9.4	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	14
4.9.5	KÜTE	16

4.10	KITSENDUSED	16
5	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS	17
5.1	NÕUDED HOONE PROJEKTEERIMISEKS JA EHTAMISEKS	17
5.2	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS	19
6	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	20

III LISAD

1. Fotod olemasolevast olukorrast
2. Võrguvaldajate tehnilised tingimused

IV JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndi analüüs
3. Tugiplaan
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrkude koondplaan

V KOOSTÖÖ KOONDTABEL JA KOOSTÖÖDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- ^ planeerimisseadus;
- ^ Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
- ^ R-Valgustuse Osaühing 12.01.2015 taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks;
- ^ Rae Vallavalitsuse 06.06.2015 korraldus nr 939 „Veneküla Suksu kinnistu detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“
- ^ Rae Vallavalitsuse 16.06.2015 korraldus nr 940 „Veneküla Suksu kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“;
- ^ Rae valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- ^ Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- ^ Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- ^ Rae valla jäätmehoolduseeskiri;
- ^ Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- ^ Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- ^ Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.“
- ^ Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- ^ AS Eesti Telekom 09.07.2015 „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 24793614“;
- ^ Aktsiaselts ELVESO 31.07.2015 „Tehnilised tingimused nr VK-TT 138“;
- ^ Tallinna vangla piirkonna ja lähiala detailplaneering (K-Projekt Aktsiaselts töö nr 11026);

^ Tallinna ringtee tehniline projekt (Osaühing Reaalprojekt ja Aktsiaselts EA RENG töö nr 675/P76-10);

^ jt asjassepuutuvad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid.

Planeeringu jooniste koostamiseks on alusplaanina kasutatud OSAÜHING TVG GRUPP „Maa-ala plaan tehnovõrkudega“, töö nr 1214-09-G, 09.12.2014.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Suksu kinnistule ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 AVALIKU RUUMI EHITUSLIKU SITUATSOONI ANALÜÜS

Planeeritud ala, suurusega ~2,7 ha, asub Veneküla külas Tallinna ringtee vahetus naabruses, Varivere tee ääres. Suksu kinnistul paikneb ehtisregistri andmetel noorkarjalaut (reg. kood 116018303). Hoone ümbrus on võsastunud, alal puudub väärtuslik kõrghaljastus. Alal asub puurkaev (PRK0000997) sanitaarkaitsealaga 30m puurkaevust. Planeeritud ala läbib lõuna piiri äärest Varivere tee ja läänest piirneb ala Linnaaru teega. Põhjast külgneb ala maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega „Mehise“ (65301:001:3701). Idast piirneb ala äri- ja tootmismaa sihtotstarbega maaüksustega Veldi tee 1 (65301:011:0165) ja Veldi tee 3 (65301:011:0167) ning ärimaa sihtotstarbega maaüksusega Vaivere tee 2/Veneküla küla (65301:011:0164). Juurdepääs Suksu kinnistule on Varivere teelt.

3.2 MAAOMAND PLANEERITUD MAA-ALAL

Planeeritud alal asuvad järgmised kinnistud:

Jrk. nr	Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Suksu	23099	65301:001:3760	tootmismaa	R-Valgustuse Osaühing (reg. kood 10011463)

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

4.1 AVALIK RUUM

Planeeritud ala ümbritsevas kontaktvööndis paiknevad valdavalt äri- ja tootmismaad ning maatulundusmaad. Kavandatava tootmishoone rajamist toetab väga hea ühendus suuremate maanteedega ja olemasolev taristu.

Detailplaneeringus kavandatud tootmishoone tuleb rajada teega paralleelselt, Suksu kinnistule. Kuni ühe korruselise tootmishoone maksimaalne kõrgus on 11 m ja brutopind kuni 12900 m². Pos 1 krundi täisehitus on 56%.

Juurdepääs tootmismaa krundile on planeeritud Linnaaru teelt (Varivere teelt algava ühendustee). Lahendus on kooskõlas Tallinna vangla piirkonna ja lähiala detailplaneeringuga (K-Projekt Aktsiaselts töö nr 11026).

4.2 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Rae valla üldplaneeringu järgi on planeeritud ala äri- ja tootmismaa juhtotstarbega ning teede äärde on ette nähtud kergliiklustee (vt joonis 1).

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeritud alale on ette nähtud äri- ja tootmismaa juhtotstarve ning nii Varivere tee kui ka Linnaaru tee maa-alale on planeeritud kergliiklustee.



Joonis 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust

Tabel 1. Võrdlus Rae valla üldplaneeringu seletuskirja lisa 3 toodud piirkondlike hoonestustingimustega.

	käesolev detailplaneering	Rae valla Üldplaneering
krundi suurus	23099 m ²	min 0,7 ha
otstarve	tootmismaa	äri- ja tootmismaa
krundi täisehitus %	56%	max 60%
kõrgus ja korruselisus	kuni 11m ja 1 korrus	Venekülas peab kõrgus proportsionaalselt langema kuni 9m elamute kontaktvööndis
haljastus	Pos 1 krundi pinnast on vähemalt 10% planeeritud haljasala; Varivere tee ja Linnaaru tee äärde on planeeritud 21 puud, mille täiskasvamiskõrgus on 10m	-10% krundi pinnast haljasala -krundi iga 1000m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m -läbivate teede ääres puudeallee
hoonete arv krundil (hooneid/abihooneid)	2 (1/1)	-kuni 5 hoonet krundil, olenevalt krundi suurusest
katusekalle	Pos 1 krundil 0-20°	0-20°

piirded	-ei ole kohustuslik -piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2m	-ei ole kohustuslik -piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2m
materjalikäsitus	Pos 1 krundile hoone projekteerimisel tuleb arvestada olemasoleva ja planeeritud hoonestusega	-arvestada olemasoleva ja planeeritud hoonestusega -kaarhallid lubatud, kuid mitte põhitee ääres -maantee pool esinduslikum fassaad

4.3 EHITUSÕIGUSE JA KRUNDI KASUTAMISE KORD

Pos 1 – Suksu

Sihtotsarve: tootmismaa 100%

Krundi suurus: 23099 m²

Maksimaalne hoone kõrgus: 11

Suurim hoonete arv krundil: 2

Suurim korruselisus: 1

Suurim ehitusalune pind: 12900 m²

Suurim maapealne suletud brutopind: 12900 m²

Hoonestustihedus: 0,56

Krundi täisehitus: 56%

Parkimiskohad: 86

Haljastuse osakaal: vähemalt 10%

4.4 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

Detailplaneeringu alal ei ole kavandatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat rajada. Planeeritud alal ei ole väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte.

Planeeringu koostamise ajal ei ole veel teada kavandatavate tegevuste tegelikke mahtusid ja tehnoloogiaid. Eeltingimuseks on, et tegevustega ei kaasne kehtestatud piirnorme ületavaid mõjusid väljapoole krundipiire. Keskkonnamõju hindamise

vajadus otsustatakse igal konkreetsel juhul eraldi vastavalt seadustele, kui esitatakse konkreetne ehitusprojekt.

Vastavalt Rae Vallavolikogu 16.06.2015 korraldusele 940 ei kaasne käesoleva detailplaneeringuga kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole vajalik.

Keelatud on tegevused, millega kaasneb oluline keskkonnamõju. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 tähenduses. Samuti ei ole pos 1 krundil lubatud tegutseda ettevõtetel, mis kemikaaliseaduse § 6 alusel liigituvad A või B kategooria ettevõteteks, samuti ettevõtted, kus kasutatakse või ladustatakse suuremas koguses muid keskkonnaohtlikke vedelikke või leostumisohtlikke materjale.

Planeeringu alal tekkivad jäätmed tuleb sorteerida ja paigutada krundile kavandatud prügikonteinerisse. Jäätmete kogumiskoht on planeeritud Pos 1 krundi sissepääsu juurde (*vt joonis Põhijoonis*), täpne asukoht tuleb täpsustada ehitusprojektiga. Jäätmete kogumine, sortimine, vedu, hoidmine, taaskasutamine ja kõrvaldamine peab vastama Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatule.

Planeeritud alale on kavandatud 21 puud (täiskasvamiskõrgus vähemalt 10m) Varivere ja Linnaaru teede äärde. Pos 1 krundi haljastuse osakaal on planeeritud vähemalt 10%.

Planeeritava tegevusega ei kaasne avariiolekordade esinemise võimalikkust. Planeeritaval tegevusel puudub keskkonnalubade taotlemise vajadus.

4.5 VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada ehitusprojekti koostamise käigus, kui on teada täpne teede ja parkimiskohtade lahendus ning hoone asukoht. Asfaltkattega pindadelt ja katuselt kogutav sademevesi tuleb immutada pinnasesse. Vertikaalplaneeringuga välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele.

4.6 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Liikluskorraldus on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Varivere tee ja Linnaaru tee laiendamise lahenduse koostamisel on aluseks võetud Osaühing Reaalprojekt ja Aktsiaselts EA RENG töö nr 675/P76-10.

Pos 1 krundile juurdepääs on kavandatud Linnaaru teelt. Parkimine ja manööverdamine on ette nähtud omal krundil. Parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt

Parkimiskohtade vajaduse arvutus (Alus: Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Kinnistule rajatavate parkimiskohtade vajadus on arvutatud äärelinna normi alusel:

Pos nr.	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimis-kohtade arv krundil
1	Tootmishoone, ladu	12900/150	86	86
Planeeritud maa-alal kokku:			86	86

4.7 TULEOHUTUS

Planeeritud tootmishoone minimaalne võimalik tuleohutusklass on TP3 (tuleb täpsustada ehitusprojektiga). Hoonetele on tagatud vastavalt tulepüsivusklassile tuleohutuskujad. Planeering vastab majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Krundile ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ning aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Samuti ei tohi olla takistusi tuletõrjetehnika ümber pööramiseks.

Laohoone on vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ Lisa 1 kohaselt VI kasutusviisiga hoone. Planeeritud laohoone on ette nähtud moodustada kuni 2000 m² tuletõkkeseksioonidest koosnevana, mistõttu on normvooluhulgaks ette nähtud 20 l/s, 3 h jooksul. Kuivõrd Varivere tee äärde ehitatud ühisveevarustuse torustik ei taga praeguses tehnilises olukorras vajalikku tulekustusvee hulka, siis on kinnistule ette nähtud mahutite paigaldus kokku 216 m³ mahus koos soojustatud kuiva hüdrandiga. Juhul, kui ehitatakse valmis arengukava järgne Soodevahe survetõstepumpla ning Varivere tee torustik saab ringistatud, garanteerib Aktsiaselts ELVESO kuni 15 l/s vooluhulga ühisveevärgi torustikust, peale mida võib vähendada tuletõrje mahutite vajadust kuni 54 m³-ni. Arvestades perspektiivset ringistust on planeeritud ka uue hüdrandi paigaldus kinnistu vahetuslähedusse perspektiivsele torule. Tuletõrjemahutite toititoru on planeeritud hoonest, peale veemöödusõlme kuni mahutiteni. Torustiku dimensioneerimisel arvestada mahutite taastäitmise nõudega 72 h jooksul.

4.8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDEID JA TINGIMUSI

Planeeritud alal tuleb kuritegevuse ennetamiseks juhendada Eesti standardist EVS 809:1-2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada hoonestuse ümber hea valgustatus, piirdeaiaid ja üldkasutatava ala korrashoid.

4.9 TEHNOVÕRGUD

4.9.1 ÜLDOSA

Suksu kinnistul asub puurkaev (nr PRK0000997), kinnistut läbib 20 kV elektriõhuliin. Ala läbivad lõunast ka kanalisatsiooni- ja veetrass. Olemasolev hoone on varustatud elektriga.

Detailplaneeringus on planeeritud kinnistute tehnovõrkude lahendused põhimõttelised. Hoone ehitusprojekti tuleb täpsustada tehnovõrkude asukohad ja parameetrid. Planeeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojekti (tööjooniste) koostamisel. Hoone projekteerimisel, hoonele vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks.

Tehnovõrkude koondplaan (joonis nr DP05) on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Planeeringualale on kavandatud elektrimaakaabel, sidekanalisatsioon, veevarustus ühisveevärgi baasil, kanalisatsioonivarustus ühiskanaliseerimise baasil. Planeeringuala tarbeks on väljastanud tehnilised tingimused ühisveevärgi, -kanalisatsiooni ja sademevee osas Aktsiaselts ELVESO, AS Eesti Telekom (praegune nimi Telia Eesti AS) ja OÜ Elektrilevi.

4.9.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 02.09.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 233673.

Pos 1 krundil on ette nähtud ümber tõsta KP õhuliin, milleks tuleb koostada eraldi projekt.

Pos 1 krundile planeeritud tootmishoone elektrienergiaga varustamine peakaitsmega 3x350A näha ette ehitatavast liitumiskilbist krundi piiril Varivere tee ääres. Liitumiskilpide toide näha ette projekteeritavalt 0,4 kV kaabelliinilt toitega Varivere 10/0,4kV alajaamast.

Planeeringus on määratud liitumiskilbi ja 0,4kV kaabli trassi asukoht (*vt joonis Tehnovõrkude koondplaan*). Samuti on näidatud põhimõtteline tarbija kaabli asetus hooneni. Liitumiskilbist elektripaigaldise liitumiskilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Servituudivajadusega ala on näidatud planeeritud liitumiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsetsooniga 2 m võrguvaldaja kasuks.

4.9.3 SIDELVARUSTUS

Sidevarustus on lahendatud vastavalt AS Eesti Telekom (praegune nimi Telia Eesti AS) 09.07.2015 koostatud tehnilistele tingimustele NR 24793614. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitise väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Planeeringualal, Varivere tee ääres asub Telia Eesti AS fiiberoptilise kaabli ja VMOHBU 50x2 kaabli trass. Detailplaneeringu alale projekteeritud juurdepääsutee tõttu on ette nähtud sidekaablite eemaldamine tee alt ning paigutamine planeeritud sidekanalisatsiooni. Sidekanalisatsioon on planeeritud ehitada tee serva,

kaheavalisena. Kinnistu liitumine lahendatakse sidekanalisatsiooni kaudu magistraalilt kas vahekaevu või sadulharu abil. Planeeritud siderajatiste ümberpaigutamine toimub asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15² lõike 4 kohaselt.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti AS järelevalvega.

Tööprojekti koostamisel võtta tehnilised tingimused planeeringualale sidekanalisatsiooni ja Telia Eesti AS liinirajatiste ümberpaigutamise projekteerimiseks.

4.9.4 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

4.9.4.1 Üldosa

Planeeritud ala veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on Aktsiaselts ELVESO 31.07.2015 kirjaga nr4-11/1304-1 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 138. Veevarustuse ja kanalisatsiooni planeerimisel on aluseks võetud Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024, seal toodud torustikule ja pumplatele antud parameetreid ja ühendusi teiste süsteemidega ning piirkonnas kehtivaid ja algatatuid detailplaneeringuid.

4.9.4.2 Veevarustus

Planeeringualale planeeritud laohoone ja kontoriosa maksimaalne veetarve on 0,7 m³/d (20,0 m³/kuus), mis vastavalt tehnilistele tingimustele on võimalik lahendada Varivere teele ehitatud ühisveevärgi toru De 200 kaudu. Kinnistule on ette nähtud liitumispunkt kuni 1m kinnistu piirist väljapoole kinnisasja. Kinnistu liitumistorustiku dimensioneerimine ja täpne paiknemine lahendatakse peale detailplaneeringu kehtestamist eraldi tehnilise projektiga.

4.9.4.3 Kanalisatsioon

Olmereovee ärajuhtimine kinnisasjalt on planeeritud läbi Varivere tee äärde rajatud ühiskanalisatsiooni survetorustiku. Vastavalt Aktsiaselts ELVESO tehnilistele tingimustele on ette nähtud reoveepumpla ehitus kinnisasjale tingimusel, et see oleks juurdepääsetav ning hooldatav, juurdepääsuga avalikult kasutatavalt teelt. Reoveepumpla rajamiseks on ette nähtud servituudi seadmine. Kinnistule kavandatud hoonest juhatakse reovesi isevoolselt kuni pumplani ja pumplast edasi survetorustikuga kuni olemasoleva survetoruni. Vastavalt Aktsiaselts ELVESO soovidele on planeeritud ka perspektiivne isevoolne kanalisatsiooni ühendus üle Varivere tee, mis kuulub välja ehitamisele koos Varivere tee ehitusega. Reoveepumpla kuja on arvestatud perspektiivse pumpla vooluhulkadest lähtuvalt 20 m. Pumplale on ette nähtud juurdepääs ning teenindusplats. Pumpla juhtimiskilbi toide on planeeritud kinnistu liitumiskilbi asukohast.

4.9.4.4 Sademevesi

Kinnistu paikneb reljeefselt piirkonna kõrgemas osas, mistõttu valguvad sademeveed loomulikult teel kinnistult ära. Arvestades planeeringus toodud parklate ja hoonestuse tekkega, tekib arvutuslikult kinnistul sademevett kokku alljärgnevalt:

Vastavalt EVS 848:2013:

Arvutusvihma intensiivsus Tallinnas $q_{20} = 69,5 \text{ l/s ha}$

Pinnakatte äravoolutegurid k_p katus 0,9; asfaltkate 0,8; muru 0,2.

Kokku äravool katustelt $Q = 69,5 \times 0,9 \times 129000 / 10000 = 80,7 \text{ l/s}$

Kokku äravool asfaltkattelt $Q = 69,5 \times 0,8 \times 5277 / 10000 = 29,3 \text{ l/s}$

Kokku äravool murukattelt $Q = 69,5 \times 0,2 \times 4922 / 10000 = 6,8 \text{ l/s}$

Seega kogu äravool planeeringu alalt $Q = 116,8 \text{ l/s}$

Tekkiva sademevee ärajuhtimiseks kasutatakse kinnistu lääneservas paiknevat sademeveekraavi, mis tuleb puhastada puudest, võsast jms. Lisaks tuleb kraavi

rekonstrueerida ühtlase laiuseni 5m, puurkaevu suunaline kraaviosa sulgeda ja kindlustada veetihedaks .

Planeeritud hoonelt suunatakse katuselt sademevesi veeviimarite kaudu kinnistule planeeritud sademeveetorustikku ja sealt omakorda sademeveekraavi, mis töötab puhvermahutina. Asfaltkattelt (parklast) juhatakse sademevesi läbi õlipüüduri planeeritud sademeveetorustikku.

Kõvakatetelt tekkiva vee kogus on ca 140 m³. Sademeveekraavi mahutavus on 80% täituvuse juures ilma äravooluta 300 m³. Sademeveekraavi eesvool on suhteliselt heas korras. Vastavalt Aktsiaselts Elveso soovidele paigaldatakse kinnistu piirile kraavi äravoolu löökmahu piiramiseks 1000 läbimõõduga truup.

4.9.5 KÜTE

Planeeritud piirkonnas asub Lagedi Võrgud gaasitoru maakraan, mis gaasivarustusega liitumisel jääb ka liitumispunktiks. Planeeritud ala täpne kütteliik selgub projekteerimise käigus. Küttevarustus on võimalik lahendada gaasikütte või lokaalsete katlamajade baasil.

4.10 KITSENDUSED

Planeeritud alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- ^ olemasoleva puurkaevu (PRK0000997) kaitsevöönd 30 m;
- ^ Varivere tee teekaitsevöönd 10 m tee servast;
- ^ planeeritud reoveepumpla kaitsevöönd 20 m;
- ^ Pos 1 krundil asuva kraavi veekaitsevöönd 1 m.

5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

5.1 NÕUDED HOONE PROJEKTEERIMISEKS JA EHITAMISEKS

Arengutegevuse selgumisel arvestada järgneva keskkonnalubade taotlemisega seonduva informatsiooniga:

1. Keskkonnaministri 02.08.2004. 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.
2. Vabariigi Valitsuse 26.04.2004. a määrus nr 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta“ määratleb jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu.
3. Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema veeerikasutusloa. Ehitusseaduse § 24 lg 1 p 11 sätestab, et ehitusloa väljastamisest keeldutakse, kui puudub vee erikasutusluba ja seaduse kohaselt on vee erikasutusluba nõutav.

Leevendavad meetmed:

1. Hoone ehitamisel ja sisseseade soetamisel tuleb arvestada, et ohtlike ainete kasutamine ning ladustamine oleks minimaalne ning oleks tagatud parima võimaliku tehnika võtete rakendamine, pöörates eelkõige tähelepanu põhjavee seisundit mõjutada võivate lekete või avariide ennetamisele (nt hooned rajada betoneeritud põrandatega, näha ette suletavad leketekindlad keskkonnaohtlike materjalide hoiustamise ruumid, jmt).
2. Planeeringualal on põhjavesi looduslikult pindmise reostuse eest nõrgalt kaitstud. Vältida tuleb võimalikku vee- või pinnasereostuse ohuga laomajanduse arendamist. Põhjavee reostusriski ennetamiseks ei tohiks kaitsmata põhjaveega alal kavandada objekte, mis eeldavad naftasaaduste hoidmisehitiste rajamist.

Välistada tuleb tegevusharusid, kus kasutatakse või ladustatakse suuremas koguses muid keskkonnaohtlikke vedelikke või leostumisohtlikke materjale.

3. Sajuveed tuleb koguda kõvakattega pindadelt kokku ning enne suublasse juhtimist tuleb need puhastada õli- ja liivapüüdurites.
4. Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50-150 kBq/m³) piirkonnas. Enne ehitusprojekti koostamist teostada radooniuuring, et selgitada välja konkreetne radoonisisaldus antud asukohas ning vastavalt radooniuuringus esitatud soovitudele näha ette radooni leevendusmeetmed. Hoone projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine”. Madala radoonitaseme tagamiseks hoones on soovitatav hoone ehitamisel kasutada radoonitõkestussüsteeme (nt radoonikaevusid ning radoonikilet). Radooni mõjude vähendamiseks tuleb hoone vundamendi ümbrus ja alune rajada killustikupadjale, mida mööda saab juhtida radooni hoonest eemale. Kõik kommunikatsioonide läbiviigud tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks on väga oluline tagada hoones nõuetekohane ventilatsioon.
5. Hoone projekteerimisel tuleb arvestada, et planeeritud hoone tehnoseadmete müra ei tohi vastavalt sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" §-le 7 lg 3 p 1.2 ületada elamute väliterritooriumitel päeval 50 dB ja öösel 40 dB. Liiklusmüra taseme viimisel kehtestatud normidele vastavaks kasutada hoonel kahekordseid fassaade, helipidavaid avatäiteid või muid heli tõkestavaid ja summutavaid konstruktiivseid lahendusi. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standard "EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest."

Lisaks on vaja ehitusprojekti koostamisel täita järgmisi nõudeid:

1. Vajadusel näha ette kraavi puhastamine ja süvendamine ehitusprojekti.
2. Ehitusprojekti peab Pos 1 krundi haljastuse osakaal olema vähemalt 10% krundi pinnast.

3. Jäätmete kogumiskoht tuleb täpsustada ehitusprojektiga.

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

5.2 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

Hoone ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt konkreetsed tehnilised tingimused. Võrguvaldajate arvamused on vajalikud ka ehitusprojekti eelprojekti staadiumis kui kavandatakse töid tehnovõrkude kaitsevööndis. Võrguvaldaja arvamus on ka vajalik tehnovõrguga ühendusele. Tehnovõrkude servituudivajadustega alade koridoride laiused tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamisel.

Elektrivarustuse projekteerimiseks:

- ^ ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt täiendavalt tehnilised tingimused;
- ^ tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- ^ kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Sidevarustuse projekteerimiseks:

- ^ tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- ^ töid võib teostada ainult Telia Eesti AS volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel (info tööloa saamiseks telefoninumbril 6524000);

- ^ tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- ^ tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS-lt täiendavad tehnilised tingimused;
- ^ maa-alal paikneb Telia Eesti AS-le kuuluv sideehitis.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks:

- ^ ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt täiendavalt tehnilised tingimused;
- ^ detailplaneeringu ala piirest välja jääv tehnovõrkude lahendus kooskõlastada kinnistuomanikega.

6 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- ^ kruntide moodustamine;
- ^ vajalike servituutide seadmine;
- ^ tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ^ ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- ^ uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- ^ moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine. Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele ehitusloataotlusi enne, kui krunte teenindav taristu ja avalik ruum on saanud kasutusloa.

Koostaja: Piret Pallase

08.05.2017