

OÜ ROHELINE KAPITAL

TÜRI TN. 9 - 214; TALLINN TEL. 65 88 660 ; 56 222 343; 50 11 600
FAX 65 88 660 E-MAIL ARENDUS&LILOSON.EE

Töö nr. 0707-DP

Tellija: VAIDA ÄRIKESKUSE OÜ

KEHTESTATUD

Rae Vallavolikogu

42. 02 2008 a.

otsusega nr 363

Ille Paru

PEENRA, PEENRAPÕLLU JA LEPPSALU KINNISTUTE

DETAILPLANEERING

**RAE VALD
VAIDASOO KÜLA**

Projektijuht: MARKO MITT

Projekti autor: EGERT NÕMM



TALLINN 2007

SISUKORD

Seletav osa:

I osa Seletuskiri ja kooskõlastuste tabel

II osa Detailplaneeringu lähtetingimused, Vallavalitsuse korralduse ära kiri

III osa Algamise materjalid

IV osa Omandiõiguse materjalid

V osa Detailplaneerimise õiguse üleandmise lepingu ära kiri

VI osa Tehnilised tingimused

VII osa Muud asjasse puutuvad materjalid

Joonised:

DP1 SITUATSIOONISKEEM

DP2 TUGIPLAAN

DP3 KRUNDIJAOTUS- JA HOONESTUSPLAAN

DP4 INSENER-TEHNILISTE VÕRKUDE PLAAN

DP4.1 LÄHIALA TEHNOVÕRKUDE SKEEM

DP5-7 TEEDE LÕIGETE PLAANID

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS.

Käesoleva planeeringu koostamisel on aluseks võetud Planeerimisseadus, Rae valla üldplaneeringu (koostamisel) lahendus ja Rae Vallavolikogu 10.04.2007.a. otsus nr. 257.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Rae Vallavalitsuse 24.04.2007.a. korraldusega nr. 647 kinnitatud Jüri aleviku Peenra, Peenrapõllu ja Leppsalu kinnistute detailplaneeringu lähtetingimustele.

Peenra, Peenrapõllu ja Leppsalu kinnistute detailplaneeringu algatamise aluseks on kinnisasja omanike soov rajada kinnistutele polüfunktsionaalne äri- ning lao- ja tootmisotstarbeline asustus. Detailplaneeringu projektis on arvestatud kinnisasja omanike ettepanekuid, planeerimisseaduse sätteid ja Rae valla üldplaneeringu lahendusi. Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ Geoterra poolt 2007.a. märtsis teostatud geodeetilise mõõdistamistöo andmetel koostatud digitaalset alusplaani M 1:500 ja Geodeetiliste uurimistööde tehnilist aruannet.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala paikneb Vaidasoo külas Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres. Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Vaida kahetasandiliselt ristmikult algavalt Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega paralleelselt kulgevalt kogujateelt. Hetkel on juurdepääs planeeringualale Tartu maanteelt algavalt avaliku kasutusega kruusateelt. Planeeringuala suurus on ligikaudu 13,4 ha. Planeeritava ala moodustavad:

1. Peenra kinnistu katastritunnusega 65303:002:0198, suurusega 3,69 ha, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa, omanik on OÜ Vaida Ärikeskus;
2. Peenrapõllu kinnistu (osaliselt) katastritunnusega 65303:002:0199, suurusega 21,53 ha, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa, omaniku osas on kinnisturaamatu järgi eelmärge omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Vaida Ärikeskuse OÜ kasuks 12.02.2007);
3. Leppsalu kinnistu (osaliselt) katastritunnusega 65303:002:0047, suurusega 13,32 ha, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa, omanik on OÜ Melleks.

Maa-alal ei asu loodusliku kooslusena väärtusliku kõrghaljastust.

Kinnistutel lasuvad järgmised maakasutuspiirangud:

- Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa maantee kaitsevööndid;
- veekraavide ja maaparandusobjektide (poldriala) kaitsevööndid;
- olemasolevate elektriliinide (220 kV ja 0,4 kV) kaitsevööndid.

3. PLANEERITAVAL MAA-ALAL KRUNTIDE MOODUSTAMINE

Planeeringu projekti kohaselt on planeeritud olemasoleva Peenra, Peenrapõllu ja Leppsalu kinnistute jagamine peamiselt tootmis- ja ärimaa kruntideks ja neid teenindavaks transpordimaaks ja tootmismaaks.

Planeeringu kohaselt moodustatakse olemasolevate kinnistute jagamisel uued kinnistud selliselt, et tekib 30 uut äri- ja tootmismaa kinnistut, 4 tootmismaa kinnistut, 1 maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu ning 5 liiklusmaa kinnistut. Rajatava kogujatee kaudu on kavandatud kõikidele kinnistutetele juurdepääs. Moodustatavad kinnistud on planeeritud alates 1736 m², selliselt, et neid on võimalik vajaduse korral hoonestada ka ühtse hoonestusega.

Detailplaneeringus ette nähtud kruntide pos. 21 ja 22 moodustamiseks on kavandatud ajutiste kruntide I, II, III ja IV moodustamine, mis tagab planeeringu lahenduse elluviimise maakorraldustööde teostamiseks.

4. KRUNTIDE HOONESTUSTINGIMUSED JA EHTUSÕIGUSED.

Detailplaneeringuga on kavandatud planeeringualale valdavalt äri- ja(või) tootmismaa sihtotstarbega hoonestus. Hoonestuse võimalik kõrgus on kavandatud kuni 12 meetrit.

Kruntidele on planeeritud ehitusõigusena -hoonestuse maksimaalne korruselisus kuni 3 korrust, täisehitusprotsent (kuni 50%) ja sõltuvalt ehitusala konfiguratsioonist ka lubatav hoonete arv (kuni 2 hoonet). Kahe või mitme krundi hoonestamise korral ühtse hoonestusega, liituvad hoonestuse alla jäävate kruntide ehitusõigustest lubatud suurim summaarne hoonestusalune pind ja krundi sihtotstarbed. Kahe krundi liitmise korral on moodustavale uuele krundile lubatud suurim hoonete arv kuni kolm hoonet. Kolme ja enama krundi liitmisel on suurim lubatud hoonete arv tekkival krundil üks hoone lisaks iga liidetava krundi kohta.

Igale moodustatavale krundile on tagatud juurdepääs transpordimaalt. Arvestada tuleb nõudega, et iga 300 m² krundipinna kohta on vajalik ühe puu istutamine, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10 meetrit.

Planeeringualale on lubatud rajada ainult keskkonnale ohutut tootmist.

5. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.

Kruntidele kavandatava hoonestuse planeerimisel tuleb arvestada etteantud hoonestusalaga. Hoonestuse kavandamisel on vajalik arvestada, et hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja fassaadid esinduslikud. Maantee äärsetel krundidel peavad olema piirneva tee poolt esinduslikud fassaadid. Hoonete välisviimistluse materjalide valik vaba – lahendatakse hoone projektiga, lubatud kasutada äri- ja tootmishoonetele iseloomulike materjale (klaas, metall, plekk). Olme- büroohoonete blokid peavad olema lamekatusega, muudel hoone osadel võib olla vahemikus 0-20 kraadi.

Katusekate rullmaterjal või profiilplekk (lubatud ei ole kasutada kiviimitatsiooniga profiilplekki).

Krunte võib piirata võrkpiirdega, kahe meetri kõrguse võrkaia. Võrkaeda võib kasutada kombineeritult võrkaia.

Tee poole projekteerida soovituslikult võimalikult palju akna- ja klaaspindasid ja võimaluse korral esinduslikud peasissepääsud.

Hoonete eskiisprojektid on vajalik kooskõlastada Rae Vallavalitsuse arhitektiga.

6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTEID.

Planeeritavale maa-alale on vajalik rajada täiendav kõrghaljastus. Praegu on kogu planeeringuala lage põllumaa ja sellel puudub 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 moodustuksid alleed.

Kõrghaljastus on planeeritud rajada moodustatavatele kruntidele piirdeaia vahetuslähedusse. Alleepuud on ette nähtud istutada minimaalselt 10 meetrise vahekaugusega üksteisest ning allee rajamisel tuleb jälgida seda, et mõlemal pool teed asuvad puud oleksid reeglina ühel joonel. Rajatav kõrghaljastus võib koosneda antud piirkonnas kasvavatest puuliikidest (kuusk, mänd, kask) või hobukastani, pooppuu ja harilikku pärna kooslusest. Krundisisene haljastus lahendada konkreetse hoone projekteerimise mahus. Krundisisene parkimine lahendatakse kombineeritult haljastusega.

Kruntidele pos. 5,6,7,8,28,29 on kohustuslik istutada kuusepuud, kus puude omavaheline kaugus on maksimaalselt 10 meetrit ning puud asetsevad nihkega kahes reas. Kuuseheki rajamine nimetatud kinnistutele on vajalik kuna see toimib nn. puhvertsoonina tootmismaa/ärimaa maakasutuse ning võimaliku muu sihtotstarbega maakasutuse vahelise turvaalana. Kinnistute omanikud on kohustatud krundi haljastama vastavalt detailplaneeringule või koostatava haljastusprojekti alusel. Kruntide piirdeaiaid tuleb lahendada selliselt, et need peavad omavahel sobima projekteeritavate hoonete tänavapoolses osas. Planeeringus olemasolevad ja uute moodustatud kinnistute piirid osaliselt kattuvad kuivenduskraavide

telgedega. Kuna piirdeaedade rajamine kraavi põhja või veerele on ebareaalne, siis on piirdeaia rajamise korral kohustuslik rajada piirdeaia planeeritavate äri ja tootmismaa kinnistute poolsele kraavi pervele, vähemalt ühe meetri kaugusele kraavi languse algusjoonest. Äri- ja tootmismaa kruntide koosseisu jäävad kraaviosad tuleb kruntide omanike poolt korras hoida vältimaks sadevete juhtimise takistamist. Äri- ja tootmismaa kruntidel on vajalik minimaalselt 20% krundi pindalast haljastada.

Olmepurgi konteinerid on vajalik paigaldada krundi territooriumile, piirdetara põhiteljest krundipoolsele küljele. Paigaldatavad prügikonteinerid peavad olema soovitatavalt ühte tüüpi ja värvi.

7. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Planeeritaval maa-alal on ette nähtud mitme teemaa moodustamine, et oleks tagatud normaalne liiklemine. Transpordimaale on planeeritud 7,0 m laiune sõidutee koos 1,0m laiuste teepeenardega. Lisaks on ette nähtud 2,0 meetri laiune jalgte. Teemaa laius on planeeritud 15 meetri t(laius kohati kuni 20meetrit). Planeeritaval alal on soovitatav sõidukiirus 40 km/h, mis tagab suurte veokite liiklemisel vajaliku liiklusohutuse.

Planeeritavale maa-alale on liikluskorraldus planeeritud kogujateelt alguse saavate kolme juurdepääsutee kaudu.

Tee rajamisel on vajalik arvestada, et liikluskorralduse põhimõtetele vastavad nähtavuskolmnurgad on vajalik hoida puhtad segavast kõrghaljastusest. Sadevee äravoolu tagamiseks on vajalik rajada teemaale uus kraavitus või дренаaz. Sadevee äravool toimub isevoolelt magistraalsesse äravoolukraavidesse. Tee väljaehitamine toimub läbi teeprojekti. Teekate on tolmuva kate (kahekihiline asfalt). Juhul kui sõidutee kulgeb paralleelselt äravoolu kraaviga on vajalik rajada nii sõidutee kui jalgte ühepoolse kaldega kraavi suunas. Selline meede on vajalik sadevee äravoolu võimalikult parimaks toimimiseks. Kergliiklusteede omavahelisel lõikumisel ja lõikumisel sõiduteega vähimad nähtavuskolmnurgad on 15x15 meetrit.

Põhimaantee kõrvale rajatava kogujatee osas on nähtud ette projekti muudatused. Kogujatee on planeeritud 7,0 m laiusena (algsena 3,5m). Kogujatee laiendus on tehtud planeeritava ala poole. Kogujatee pöörete siseraadiused on planeeritud 17,0m, samuti ka planeeringuala siseteede raadiused. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärde on moodustatud kogujatee tarbeks 30 meetri ulatuses eraldi transpordimaa maaüksus, milline on vajalik liikluse korraldamiseks ja osaliselt kommunikatsioonide paigalduseks. Kommunikatsioone on lubatud paigaldada tee maa-alale kuid, mitte tee konstruktsioonidesse. Kogujatee äärne kergliiklus ning tehnovõrgud on planeeritud planeeringuala siseselt moodustatavasse teemaa krundile. Kogujatee äärne kergliiklustee on planeeritud 3,0 m laiune ning paikneb loogilise ühendusena Vaida viadukti projekti ning planeeritud jalakäijate silla vahel. Kogujatee ning kergliiklustee vahekaugus on min 7m.

Planeeritav maa-ala jääb osaliselt riigimaantee sanitaarkaitsevööndisse. Kuna hoonestus rajatakse alles 50 meetri kaugusele riigimaanteest, siis võimaliku müra leviku takistamine on ette nähtud läbi rajatava kõrghaljastuse.

Kogujatee äärde on planeeritud valgustus. Tänavavalgustusliin hakkab kulgema riigimaanteepoolses küljes, mis aitab kaasa, et valgustus ei pimesta põhimaanteel liiklejaid. Samuti on planeeritud kõrghaljastus (täiskasvanukõrgusega minimaalselt 10 meetrit), milleks sobivaimad on kuused, põhimaantee ning tänavavalgustusliini vahelisele alale. Planeeritud valgustuse ning selle arvutusliku piirkonna ja konfliktpiirkondade määramine on vastavuses standardi CEN/TR 13201-1:2005 Road lighting – Part 1; EVS-EN 13201-2:2004 Road lighting – Part 2; EVS-EN 13201-3:2004 Road lighting- Part nõuetele.

Planeeringuga on tagatud, et põhimaantee liiklus ei ole kõrvaltee liikluse poolt pimestatud ning ei ole eksitav. Selle tagamiseks on vajalik kasutada spetsiaalseid pimestamisevastaseid vahendeid, millede rajamine ja paigaldus lahendatakse eraldi teeprojektiga.

Planeeringuala riigimaantee poolsele küljele on kehtestatud mahasõidukeeluala ja piirdetara rajamise kohustus võimalikel jalakäijate ülekäigukohtadel, et oleks takistatud jalakäijate juhuslik liikumine maanteel. Vajadusel kombineeritakse tara koos müratõkke funktsiooniga, et oleks tagatud normmüratase.

Ehitusloa väljastamise tingimusena arvestada, et eelnevalt on koostatud teederajatiste- ja teeprojekt ning välja antud neile ehitusluba.

Detailplaneeringu alal arendustegevusest tulenevad kaasnähud ei ohusta liiklustriigimaanteel.

Planeeringu elluviimisel on vajalik esmalt tagada maantee ohutuskaitse. Planeeringualal olevate teede osas on vajalik tagada nende avalik kasutamine, sellest tulenevalt antud teed peaksid tulevikus kuuluma Rae valla omandisse.

Planeeringu koostamisel on arvestatud võimaliku uue planeeritava viaduktiga, milline jääb planeeritavast maa-alast põhja poole.

7.1. Planeeringu alal asuvate kinnistute planeeritud sisemine liikluskorraldus

Planeeritav ala on hetkel hoonestamata ja külgneb Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee ja Vaida kogujateega. Vaida kogujatee on Tartu-Tallinn maantee kogujatee ja seal on lubatud sõidukiirus 50 km/h. Vallavalitsuse seisukoht on, et liikluskiirust rohkem piirata ei ole põhjust. Kiiruse piirang ei muuda liikluslahenduse põhimõtet. Alale planeeritud teedel on projektkiiruseks 40 km/h.

Teedevõrgu kavandamisel on püütud tagada kruntidele võimalikult mugav juurdepääs kogujateelt. Planeeringuala sisesed (koguja teega risti olevad teed) on planeeritud uutele asukohtadele. Teede ristumised kogujateega on T-kujulised ristmikud. Ohutuse seisukohalt on T-kujuline ristmik neljakülgsel ristmikust parem – pole ohtu, et enne peateele jõudmist ei peatuta või ei vähendata kiirust.

Arvestades perspektiivset liikluskoormust planeeritaval alal, on ristmike arv kogujateega piisav - neli sisse- ja väljapääsu tagavad vajaliku juurdepääsu operatiivautodele ja leevendavad ajutise takistuse tõttu tekkida võivaid ummikuid (avarii, teeremont jne).

Otse Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteelt ei ole lubatud juurdepääsusid kruntidele.

Koguja teega paralleelselt planeeritava ala sisese 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 17 ja 15 meetrit ja teede laiuks nii kogujateel kui ka siseteedel on 7,0 meetrit. Planeeritavate teede ristmikel kogujateega on kõik pöörded võimalikud.

Suurt jalakäijate liiklust planeeritaval alal oodata ei ole, seepärast on jalakäijatele ette nähtud tee ainult ühel pool kogujateed ja siseteid. Kergliiklustee laius kogujatee osas on 3 meetrit ja seda eraldab sõiduteest kuni 9 meetri laiune haljasriba, siseteede ääres on kõnnitee, mille laius on 2 meetrit.

Hinnanguline liiklussageduse ja ristmike läbilaskvuse prognoos:

Prognoositud liiklussagedus planeeringu realiseerimise ajal so. 2009-2010 aastal planeeringualal kogujatee ja planeeritud tänavate ristumisel:

- Päeval ajal (so. 10 tunni jooksul) parempöördel kogujateelt planeeritud tänavatele 4 x 7 a/h kokku maksimaalselt ca 30 a/h.
- Päeval ajal (so. 10 tunni jooksul) vasakpöördel planeeritud tänavatelt kogujatele 4 x 7 a/h kokku maksimaalselt ca 30 a/h;

Rasketranspordi osa prognoositud liiklussageduse osas on 50% so. maksimaalselt 15a/h päeval ajal.

Seega liigub ööpäevas kokku maksimaalselt planeeringu alal 300 autot.

Öisel ajal autode liikumist ei prognoosita.

Aastal 2025 on eeldatav liiklussagedus samuti 350...375 autot ööpäevas.

8. INSENERVÕRGUD JA TEHNORAJATISED

8.1. VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUS

Veevarustus on lahendatud planeeritavale maa-alale rajatava uue puurkaevu baasil. AS Elveso on teatanud, et planeeritav maa-ala ei ole nende teenindus- ega arenduspiirkond.

Kinnistu omaniku poolt väljaantud tehniliste tingimuste kohaselt rajatakse planeeringu alale esimese etapina lokaalne veevarustus- ja kanaliseerimissüsteem. Kuna käesoleval ajal puudub Rae vallal Vaida piirkonna veevarustuse ja kanaliseerimise arengukava, siis planeeringuga on arvestatud, et planeeritav lokaalne süsteem on võimalik tulevikus liita Vaida piirkonna ühtsesse veevarustuse ja kanaliseerimise süsteemi.

Planeeringu lahendusena on rajatavast puurkaevust planeeritud veetorustik iga moodustatava kinnistu juurde.

Olmevee kanaliseerimine on ette nähtud kogumisena lokaalsesse septik-kogumismahutisse ja seejärel olmevee setitamine ja looduslik puhastamine. Bioloogiliselt puhastatud olmevesi suunatakse eelvoolu peakraavi. Ette on nähtud õlipüüdurite lisamine kanaliseerimise süsteemi. Kanalisatsiooni torustike rajamine on ettenähtud lokaalsesse puhastussüsteemi. Ühiskanalisatsiooni väljaehitamisel ühendatakse lokaalne süsteem ühiskanalisatsiooni võrku, selleks on ettenähtud ülepumpamise jaoks võimalik pumpla asukoht.

Täpsem maa-ala veevarustus ja kanaliseerimine nähakse ette edasise ehitusprojekteerimise käigus. Detailplaneeringuga on antud põhimõtteline lahendus.

Rajatava puurkaevu majandamiseks tulevikus on kaks viisi.

Esimese võimalusena planeeringu maa-ala arendaja, kes korraldab kogu piirkonna tehnovõrkude rajamise jääb tulevikuks ainult selle piirkonna vee-ettevõtjaks, kes haldab nii puurkaevu, vee- ja kanalisatsioonitorustike kui reovee kogumissüsteemi.

Teise võimalusena on võimalik, et piirkonna arendaja annab eelnimetatud tehnovõrgud ja toimimise süsteemid üle Rae valla vee-ettevõtjale.

8.2. Tuletõrjerveevarustus

Tuletõrjerveevarustus ehitatakse välja vastavalt EVS 812 osa 6'le.

Vastavalt kehtivatele normidele on vajalik veekogus tuletõrjerveevarustuseks 25 l/s.

Detailplaneeringuga on ettenähtud tuletõrjerveevõtukohad-hüdrantide asukohad. Hüdrant saab veetoite lokaalsest veevarustussüsteemist ja rajatavast puurkaevust. Rajatav puurkaev peab

vastama II-astme puurkaevu nõuetele. Hüdrantidel peab olema tagatud veevarustuse osas ringtoide. Hüdranti ei tohi paigaldada teest kaugemale kui 2 meetrit. Veepumpla juurde paigaldada ühtse süsteemina tuletõrjeveemahuti koos olmeveemahutiga.

Tingimusena on vajalik arvestada, et kui konkreetse krundi tuletõrje veevarustuse vajadus on suurem, siis tuleb krundi omanikul ehitusprojekteermise käigus ette näha täiendava veemahuti paigaldus omal krundil.

Tuletõrjeveevõtukohta tegevusraadiuseks on arvestatud kuni 100-150 m. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud ligipääs tuletõrjeautodele.

Konkreetselt lahendatakse tuletõrjevee varustus tehnilise projekteerimise käigus.

Planeeringu alal on antud mitmele krundile ühe hoone rajamise võimalus. Sellest tulenevalt peab olema tagatud tuleõnnetuse korral evakuatsioon ehitiste nn. pimedatest kohtadest ja nurkadest ning ülemiselt korruselt varuväljapääsude ja varuredelite kaudu.

Hoonetevahelised kujud on min. 8 m. Krunte ning hoonestust liites on ette nähtud tuletõkkesektsioonide moodustamine piirpindade järgi vastavalt ET-1 0109-0259 normidest lähtudes.

Antud hoonestus kuulub tulepüsivusklassi TP-3

Tuletõkkesektsiooni lubatud piirpindala on arvestatud vastavalt ET-1 0109-0259 kehtestatud normidele.

8.3. Soojavarustus.

Hoonete kütmiseks kasutatakse maakütet, elektrit või koos erinevaid energiavõimsusi. Konkreetne küttevariant lahendatakse ehitusprojekteerimise käigus

8.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeritava maa-ala varustamiseks on planeeritud kaks komplektalajaama ning eraldatud neile tootmismaa otstarbega krundid suursusega 43m².

Alajaama toide on ettenähtud Saare tee 31, 35, 37, 39, Uus Kaasiku ja Saarevälja kinnistute detailplaneeringuga ettenähtud jaotusalajaama esimesest sektsioonist läbijooksvana läbi uute planeeritavate alajaamade tagasi jaotusalajaama teise sektsiooni.

Komplektalajaamast on planeeritud toitemaakaablite koridorid läbi teema ning osaliselt läbi moodustatavate kinnistute.

Nimetatud trassikoridesse on planeeritud uue maakaabelliini paigalduse tagamiseks vastavad liini servituudi alad. Elektrivõrgu tagamiseks on planeeritud kaabelliinid ringliinidena. Moodustatavate kruntide piirile teemaale on planeeritud transit- ja liitumiskilpide asukohad. Kaabelliinide kulgemise asukohtadele on ette nähtud realservituudi seadmine liiniservituudina.

Tänavavalgustus planeeritakse terasmastidele paigaldatavate lahenduslampidega. Mastid tsingitud, teleskoop või kooniline toruprofiil. Valgusallikana kasutada metallhaliitlampi või naatriumlampi sooja valgusspektriga. Valgustimastid paigaldada ehituskrundile piirdeaia ja tänavafrondi vahele.

Valgustite mastide asukoha valikul on otstarbekas mastid paigutada võimalikult rohkem krundi sissepääsude lähedusesse, arvestades samal ajal mastide üldist sammu/rütm.

Toide tänavavalgustusele lahendatakse maakaablitega. Täpsemad tänavavalgustuse parameetrid täpsustatakse eraldi tööprojekti käigus.

8.5. Sajuvee kanalisatsioon

Sadevee ärajuhtimiseks teekattelt tuleb sõiduteele anda võimalusel ühepoolne põikkalle äravoolukraavi suunas, seda juhul kui teega paralleelselt kulgeb ka äravoolukraav.

Osaliselt on transpordimaale kavandatud täiendava kogumisdrenaazi rajamine.

Planeeritavalt maa-alalt valgub sadevesi teepeenarde alla rajatavasse drenaazitorustiku, millised on juhitud magistraalsesse äravoolukraavi.

Sade- ja drenaazvee kõrvaldus planeeringualalt ja planeeritavate kruntidelt on planeeritud olemasolevatesse kogumis- ja äravoolukraavidesse. Välistatud on vee valgumine naaberkinnistutetele. Arvestatud on varem tehtud maaparandustöödega ja tagatud olemasolevate kuivenduskraavide töötamine.

Olemasolevad kraavitusüsteemid tuleb võimalusel säilitada ja veevoolu mitte takistada.

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 kraavid planeeritava ala juures.

Piki tänavat on planeeritud sajuvee äravoolu süsteem. Planeeritava ala tee ja kinnistute sajuveed juhitakse planeeritavaid torustikke (kraave) mööda olemasolevasse eelvoolu. Igale planeeritava ala kinnistutele on ette nähtud sajuveeühendus ja liitumispunkt kinnistute piirist väljaspool Sademevee reostustaseme ennetavaks vähendamiseks teostatakse tänava kuivpuhastust.

Kinnistutelt kogutavate sadevete puhastamiseks enne torustikesse/kraavidesse juhtimist nähakse vajadusel kinnistute hoonestamiseks koostatava projektiga ette kinnistusesised õlipüüdjad.

Kinnistute sisene planeeritud sajuvee kanalisatsiooni välisvõrk paigaldatakse nõuetekohastest SN8 sajuvee kanalisatsiooni torudest. Sajuvee kanalisatsiooni kaevud paigaldatakse soovitatavalt plastist ja kaetakse asfaltkatttega 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 kinnistutetele drenitorustik hoonete vundamentide ja asfaltkatttega alade kuivana hoidmiseks.

8.6. TELEKOMMUNIKATSIOONI ALANE LAHENDUS

Rajatava hoonestuse sidevarustuse tagamiseks on transpordimaal reserveeritud kaablikanaliseerimise ehituseks vastav kaablikoridor. Planeeritav kaablikanaliseerimistross on seotud kaablikaevuga. Ette on nähtud igale moodustatavale kinnistutele maakaabli sisestus.

1. Käesoleva projektiga on planeeritud ehitada sidekanaliseerimise sisestused kinnistute krundi piirini planeeritavast sidekanaliseerimisest.

2. Planeeritav sidekanaliseerimine ühendatakse planeeritava piiritlus-jaotuskapiga (sidekapp) kinnistute piiril.

Juurdepääsuvõrgu kaabel piiritlus-jaotuskapist kuni uue võrgusõlmeni lahendatakse eraldi projektiga. Sidekapi maht täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

Sidekanaliseerimine on planeeritud ehitada UPOTEL tüüpi PVC torudest r/b sidekaevudega. Sidekanaliseerimise paigaldussügavus sõidutee all on min.1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7m. Kinnistute sisene osa lahendatakse elamu tööprojekti koosseisus omanike vahenditest.

9. MÜRAPROGNOOS

Peenra, Peenrapõllu ja Leppsalu kinnistute mürataseme hindamisel on otsustav Tallinn-Tartu maantee liikluse müra ekvivalentne tase. Planeeritav hoonestusala asub maanteest vähemalt 50 m kaugusel, müratõrje seisukohalt olemasoleval segaalal.

AS Teede Tehnokeskuse andmeil liigub käesoleval ajal Tallinn –Tartu maanteel kinnistutega külgneval lõigul ca 10500 sõidukit ööpäevas raskete veokite osatähtsusega 19%. Liikluse jaotuse

kohta ööpäeva lõikes andmed puuduvad. Prognoosides, et lähemal ajal liiklus, võrreldes eeltooduga, ei suurene üle 2 korra, kujuneb arvutuslikuks liikluseks 21000 sõidukit ööpäevas. Orienteeruvat liikluse määra 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 külgneval lõigul ei ületa päeval 66dBA, öösel 59dBA.

Sotsiaalministri määruse nr.42, 2002 paragrahv 5(5)1 kehtestab liikluse määra taotlustasemeks olemasoleval segaalal päeval 60 dBA, öösel 50 dBA, müratundlike hoonete maanteepoolsel küljel päeval 65 dBA, öösel 55 dBA.

Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid §-s 5 lg4 on uute planeeritavate segaalade müratasemete arvsuurused 60dB päeval ja 50dB öösel. Müra prognoosist selgub, et 50 m kaugusel Tallinn-Tartu maanteest, kinnistutega külgneval lõigul on prognoositud müratase päeval 66dB ja öösel 59dB. Seega ületab prognoositud müratase Sotsiaalministri 4 märtsi 2002.a määruse nõudeid päeval 6dB ja öösel 9dB võrra.

Selleks, et planeering vastaks taotlustaseme nõuetele, tuleb rakendada täiendavalt planeeringu alal hoonete projekteerimisel ning ehitamisel EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded.

10. KESKKONNAKAITSE, JÄÄTMEKAVA JA JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Rae Vallavolikogu 30.05.2000 määrusele nr 19 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri". Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale on juriidilisest isikust jäätmetekitajad kohustatud:

- rakendada 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 jäätmekäitluste võtte;
- 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 konteiner-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. Moodustatavatel kinnistutel paigaldatakse suletavad jäätmekonteinerid. Luuakse tingimused vajadusel prügi sorteerimiseks kohapeal, selleks tuleb paigaldada lisaks olmejäätmete konteineritele konteinerid paberijäätmete ning pakendijäätmete kogumiseks. Olmejäätmete konteinerite tühjendamist teostatakse jäätmekäitluslepingu alusel jäätmeluba omava jäätmekäitluste võtte poolt üks korda nädalas.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitluste võtte.

Planeeringuala keskosas krundiga pos. 12 piirnevale alale on eraldatud ruum sorteeritud jäätmete kogumiseks.

II. KRIMINAALPREVENTSIOON

Seoses asjaoluga, et kuritegevus on plahvatuslikult tõusnud, on loodud peale karistusõiguslike meetmete kasutamise ka kriminaalpreventsioon.

Kriminaalpreventsioon sisaldab endas kuritegude ärahoidmist, vältimist ja tõkestamist.

Preventsiooni eesmärk on kõrvaldada kuritegevust põhjustavad soodustegurid, vähendada võimalusi kuritegelikuks käitumiseks, hoida ära või raskendada kuritegude toimepanemist. See on ühiskonna turvalisuse alus. Ainult politseile lootes ei ole kuritegude ennetamine tulemusrikkas.

KRIMINAALPREVENTSIOONI VAHENDID

Kurjategija paneb oma teo toime juhul kui selle sooritamise edukuses ei ole kahtlust, teades, et politseitöö väljavalitud piirkonnas ei ole tõhus ning puudub ümbruskonna jälgimine ("neighbourhood watch"). Samuti juhul, kui avastamis- ja jälitusriski väljavalitud piirkonnas peetakse väikeseks.

Käesoleva detailplaneeringuga sätestatud eesmärkide realiseerimisel on vähendatud planeeringu alal võimalike sissemurdmise ja vandalismi võimalusi.

Et vähendada potentsiaalse õigusrikkuja võimalusi kuritegu (vandalism ja sissemurdmine) toime saata, tuleb antud maa-ala hoonestamisel kasutada erinevaid turvameetmeid järgmiselt:

Planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 soovitusetega. Tänavate maa-alad on ette nähtud valgustada nõuetekohase tänavavalgustusega. Kruntide omanikel soovitame täiendavalt valgustada hooviala, samuti paigaldada valvesüsteemid ning piirata krundid piiretega.