

TÖÖ NR A 5-07

Rae vald, Varivere tee 1 kinnistu detailplaneering

TELLIJA: NordMax Kinnisvara OÜ
Tartu mnt 14, Tallinn
Tel. 56981765
marcopartel@hotmail.ee

PROJEKTI KOOSTAJA: Fie Peep Moorast
Nurmiku tee 16-14, Tallinn
Tel/Faks 6 003 568
Mob. 58 373 248
p.moorast@gmail.com

PROJEKTIJUHT: Peep Moorast

TALLINN 2008

SISUKORD

1. SELETUSKIRI	3
1.1. Sissejuhatus	3
1.1.1. Planeeringu koostamise alus	3
1.1.2. Planeeringu eesmärgid ja andmed krundi kohta	3
1.1.3. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:	3
1.1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud.....	3
1.1.5. Kirjavahetus	3
1.1.6. Planeeringu tellija andmed	3
1.1.7. Planeeringu koostaja andmed.....	3
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
2.2. Maaomandi dokumendid Lisa 1	5
2.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	7
2.4. Ehitiste üldised asukoha- ja arhitektuurinõuded ning tuleohutus	7
2.5. Keskkonnakaitse, tervisekaitse, haljastus ja heakord.	10
2.6. Tänavavõrk ja liikluskorraldus.....	11
2.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	11
2.7.1. Sademetevesi ja kanalisatsioon.....	11
2.7.2. Veevarustus.....	12
2.7.3. Tuletõrje veevarustus.....	12
AS Elveso tehnilised tingimused vee- ja kanalisatsioonivarustuse planeerimiseks Lisa 2.....	13
Soodevahe tehnopargi vee- ja kanalisatsiooni perspektiivskeem (esialgne)Lisa 3.....	15
2.7.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	16
Elektrivarustuse tehnilised tingimused Lisa 4	17
2.7.5. Soojavarustus ja gaasivarustus.....	19
2.7.6. Sidevarustus	19
Sidevarustuse tehnilised tingimused Lisa 5	20
2.8. Erinõuded.....	21
2.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	21
2.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	22
3. JOONISED	23
3.1. Situatsiooniskeem M 1:10000	24
3.2. Olemasolev olukord M 1:500	25
3.3. Põhijoonis M 1:500.....	26
3.4. Tehnovõrkude joonis M 1:500.....	27
4. Kooskõlastuse koondtabel ja kooskõlastused	28
5. PLANEERINGUT ISELOOMUSTAVAD MATERJALID	36
Rae Vallavalitsuse korraldus	37
Mürauring.....	41

1. SELETUSKIRI

1.1. Sissejuhatus

1.1.1. Planeeringu koostamise alus

Rae Vallavalitsuse korraldus 19. juuni 2007 nr. 948 „Soodevahe küla Varivere tee 1 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähtetingimuste kinnitamine”

1.1.2. Planeeringu eesmärgid ja andmed krundi kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Soodevahe küla Varivere tee 1 kinnistule, mis on moodustatud Varivere-2 kinnistu Rae Vallavolikogu 12.04.2005.a. otsusega nr. 392 kehtestatud detailplaneeringuga, äri- ja tootmishoonete ehitamine ning selleks moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine. Lahendatakse juurdepääsud moodustatavatele kruntidele ning ehituskruntide varustamise tehnovõrkudega.

Kinnistute info:

65301:011:0163 Varivere tee 1 – omanik: NordMax Kinnisvara OÜ;
maakasutuse sihtotstarve: 100% ärimaa, pindala 7 ha.

1.1.3. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering;
- Eesti standard – kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002);
- Eesti standard – linnatänavad (EVS 843:2003)
- Varivere tee – 2 detailplaneering.

1.1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

OÜ Amaate AKM Luise tn 4 Tallinn „Maa-ala plaan koos tehnovõrkudega” töö nr. T-125-07

1.1.5. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu lisades.

1.1.6. Planeeringu tellija andmed

NordMax Kinnisvara OÜ
Tartu mnt 14, Tallinn

1.1.7. Planeeringu koostaja andmed

Fie Peep Moorast Oa 46 Tartu, postiaadress Nurmiku tee 16-14 Tallinn 12013
Tel/Fax: 6003568
Tel. 58 373 248

2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Rae vallas Soodevahe külas Tallinna ringtee ääres. Varivere tee ristub Tallinna ringteega ning jätkub teiselpool ringteed Lagedi- Aruküla- Peningi Riigimaanteena T-11300

Rae valla üldplaneeringu järgi on planeeritav ala tootmis- ja ärimaa .

Planeeritavat ala läbib 10kV Loo-Lagedi fiider. Ala lõunaosas paiknevad kuivenduskraavid. Alal drenaažkuivendust ei ole. Silmapaistvat haljastust alal ei ole. Paiguti on endine rohumaa hakanud võsastuma. Ala lõunaosas paikneb kuivendussüsteemi eelvool.

Krundi reljeef on tasane ja ühtlase kaldega lõuna suunas. Kõrguste vahe põhjast lõunasse on 5,5 meetrit.

2.2. Maaomandi dokumendid Lisa 1

☒ Kehtivad kanded

Väljatrükkija: Heda Heikla Asutus: Justiitsministeerium Kuupäev: 6.8.2007 15:42:10

Kinnistusosakond Harju Maakohtu kinnistusosakond

Jaoskond Harju

Uus registriosa number 10406502

Vana registriosa number 104065

Kinnistu nimi

Korteri nr

Õigsuse märke Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 27.11.2006

Teade Alates 05.12.2005 lisati Harju kinnistute numbritele lõpu tunnus 02

Täpsemalt aadressilt: http://www.eer.ee/kinnistu_regnr.phtml

I jagu					
Kande number	Katastritunnus/piiratud asjaõigus	Koosseis/piiratud asjaõigus	Pindala	Kande alus	Kande kehtivus
1	65301:011.0163	ärirama, Rae vald, Suodevahe küla, Varivere tee 1	67624 m2	erldatud kinnistust nr 20242; registriosa avamisel 03.11.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.11.2005. Kohtunikuabi A. Šelpova	kehtiv
II jagu					
Kande number	Omanik		Kande alus		Kande kehtivus
4	NordMax Kinnisvara OÜ (registrikood 11327260, Tallinna linn)		16.02.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 28.02.2007.Kohtunikuabi Angela Jürgenson		kehtiv
III jagu					
Kande number	Kanne		Kande alus		Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks osahing Jaotusvõrk (registrikood 11050857, Tallinna linn) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevõõndi ulatuses vastavalt 30.11.2005 lepingu punktidele 2.2 ja 2.4 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 30.11.2005 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 14.12.2005.Kohtunikuabi Sirje Biin				kehtiv
IV jagu					
Kande number	Hüpoteegi kanne	Hüpoteegi summa	Kande alus	Kande aluse hüpoteegi summa	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 5 500 000,00 krooni Aktsiaselts Hansapank (registrikood 10060701, Tallinna linn) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	5 500 000,00	Sisse kantud 18.11.2005. 16.02.2007 asjaõiguslepingu alusel muudetud 28.02.2007.Kohtunikuabi Angela Jürgenson	5 500 000,00	kehtiv
2	Hüpoteek summas 6 500 000,00 krooni Aktsiaselts Hansapank (registrikood 10060701, Tallinna linn) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 16.02.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 28.02.2007.Kohtunikuabi Angela Jürgenson	6 500 000,00			kehtiv
	Hüpoteek summas 7 000 000,00 krooni OÜ Trendamo (registrikood 11064994, Tallinna linn) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele				

3	sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Asub IV jao kande nr 2 taga. 16.02.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 28.02.2007.Kohtunikuabi Angela Jürgenson	7 000 000,00	kehtiv
4	Hüpoteek summas 6 000 000,00 krooni EURONTALI INVESTEERINGUD OÜ (registrikood 11033439, Tallinna linn) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Asub IV jao kannete nr 2 ja 3 taga. 16.02.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 28.02.2007.Kohtunikuabi Angela Jürgenson	6 000 000,00	kehtiv

2.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Rae valla olulisema autotranspordi koridori vahetus läheduses. See tagab planeeritavale alale hea juurdepääsu kogu Tallinnast ja Harjumaalt. Lisaks on eelnevalt kehtestatud detailplaneering naaberalale, mis samuti keskendub äri- ja tootmismaadele. Peale- ja mahasõit maanteele on Varivere tee näol olemas.

Ala lähiumbrusse jäävad maatulundusmaad. Põhjaosas on läbi viidud planeering ning on alustatud äripiirkonna väljaehitamist. Osaliselt on moodustatud kinnistud hoonestatud.

Üldplaneeringus on planeeritud Varivere tee ristumine Tallinna ringteega kahetasandilisena ning seega peab kinnistute planeerimisel arvestama võimalusega, et maapind kuulub tõstmisele. Planeeringus on ka arvestatud Tallinna ringtee eelprojektiga.

2.4. Ehitiste üldised asukoha- ja arhitektuurinõuded ning tuleohutus

Rae valla uue menetlemises oleva üldplaneeringu järgi on planeeritav ala planeeritud tootmis- ja ärimaaks. Käesoleva detailplaneeringuga üldplaneeringut ei muudeta.

Ehitistevaheliste kujade määramisel on arvestatud Eesti Standardis avaldatud minimaalsete tuleohutuskujadega 8m. Kui hoone soovitakse ehitada lähemale kui standardis nõutud vahekaugus, tuleb ehitusprojektis näidata tulekaitsemeetmed. Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3. Hoonete sisene tuleohutus lahendatakse projektiga. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr. 315 2004.a. Vastavalt tootmise ja äri iseloomule tuleb kinnistutel projektiga lahendada normatiivse tulekustutusvee kättesaadavus aastaringiselt. Tuletõrjeveevarustuse projektlahendus peab vastama EVS 812-6:2005. Arvestades, et ala teenindab üle 200m tupiktänav tuleb lahendada kinnistul nr. 7 eraldi tulekustutusvee mahuti koos pumplaga vastavalt EVS 812-6:2005.

Hoonete projekteerimisel jälgida sobivust piirkonda. Hoonete välimus peab olema esinduslik, arhitektuur kaasaegne ja intelligentne. Materjalikäsitus peab olema mitmekülgne, samuti toonid. Hoone fassaadis peab materjale kombineerima. Arhitektuurses lahenduses tuleb vältida ilmetust. Ringteetee äärsed kinnistud 9, 10, 11, 12, 13 ja 16 peab fassaad olema suunatud Ringtee poole. Aiad on planeeritud kinnistu piiridele. Piirete rajamisel kasutada võrku või paneelaedu. Aedade kõrgus on 2,5 m. Aiad peavad olema läbipaistvad ja ei tohi takistada nähtavust nähtavuskolmnurkades. Aiad paigaldamisel eelistada neid koos hekkide või ronitaimedega. Kraavidega ristumisel tagada aedadel piisavad tehnilised lahendused, et on tagatud kraavide nõlvused ja piisav vee läbivool kraavides.

Detailplaneeringu lahendust on korrigeeritud Tallinna ringtee eelprojektis toodud põhimõtteid arvestades ja on moodustanud vastavalt K-Projekt AS-i poolt esitatud dokumentidest nähtuvalt (sund)võõrandamisele kuuluva maa-ala osas eraldiseisvad krundid, kusjuures kõnealuste kruntide osas maa senise sihtotstarbe (ärimaa) muutmist

ei planeerita. Kinnistud kuuluvad T11 väljaehitamisel võõrandamisele Maanteeameti kasuks. Enne maantee ehitamist on kinnistu omanikel võimalus kasutada neid oma kinnistute pikendusena ja võtta majandustegevusse. Ärimaa kinnistud maantee ääres jäetakse olemasoleva sihtotstarbega kokkuleppel Maanteeametiga võimalusel kui teed ei tule, välistame mõttetu ribasuse tekke ja saame liita teiste kinnistutega. Teiseks võetakse teemaa võõrandamise aluseks kehtiv sihtotstarve. Tuginevalt sellest on võõrandamisele kuuluvad kinnistud tähistatud märkega **a**.

Vastavalt lähteülesandele on planeeritaval alal ette nähtud äri ja tootmishoonete maksimaalse ehitusaluse pinnaga kuni 40% Tallinna ringtee äärsetele kruntidele ja kuni 50% ülejäänud kruntidele moodustatava krundi pinnast.

Tabel 1. Andmed kruntide moodustamiseks

Planeeringuga kavandatud positsioon	Krundi aadress, millest moodustatakse	Planeeringuga kavandatud krundi kasutamise sihtotstarve	Krundi sihtotstarbe osakaal	Planeeringuga kavandatud krundi pindala m ²	Osade senine sihtotstarve
1	Varivere tee 1	Ä ja Thk	50/50	2009	Ä 100
2	Varivere tee 1	Ä ja Thk	50/50	1743	Ä 100
3	Varivere tee 1	Ä ja Thk	50/50	1979	Ä 100
4	Varivere tee 1	Ä ja Thk	50/50	2232	Ä 100
5	Varivere tee 1	Ä ja Thk	50/50	2973	Ä 100
6	Varivere tee 1	Ä ja Thk	50/50	2775	Ä 100
7	Varivere tee 1	Thk	100	232	Ä 100
8	Varivere tee 1	Ä ja Thk	50/50	3966	Ä 100
9	Varivere tee 1	Ä ja Thk	50/50	3330	Ä 100
9a	Varivere tee 1	Ä	100	1673	Ä 100
10	Varivere tee 1	Ä ja Thk	50/50	3732	Ä 100
10a	Varivere tee 1	Ä	100	1287	Ä 100
11	Varivere tee 1	Ä ja Thk	50/50	3865	Ä 100
11a	Varivere tee 1	Ä	100	1091	Ä 100
12	Varivere tee 1	Ä ja Thk	50/50	4137	Ä 100
12a	Varivere tee 1	Ä	100	1103	Ä 100
13	Varivere tee 1	Ä ja Thk	50/50	4570	Ä 100
13a	Varivere tee 1	Ä	100	1122	Ä 100
14	Varivere tee 1	L	100	7427	Ä 100
15	Varivere tee 1	Thk	100	81	Ä 100
16	Varivere tee 1	Ä ja Thk	50/50	6318	Ä 100
16a	Varivere tee 1	Ä	100	2670	Ä 100
17	Varivere tee 1	Ä ja Thk	50/50	3861	Ä 100
17a	Varivere tee 1	Ä	100	213	Ä 100
18	Varivere tee 1	Ä ja Thk	50/50	3160	Ä 100
18a	Varivere tee 1	Ä	100	75	Ä 100

Tabel 2 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga kavandatud positsioon	Krundi aadress, millest moodustatakse	Planeeringuga kavandatud krundi pindala m ²	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind m ²	Krundi täisehituse %	Max. Korruselisus/(vajadusel min) kõrgus (m)	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuste liikide kaupa)	Suletud brutopind katastriüksuste sihtotstarvete kaupa	Minimaalne tulepüsivus
1	Varivere tee 1	2009	1000	50	3/14	2	Ä50/Thk50	3000	TP3
2	Varivere tee 1	1743	850	49	3/14	2	Ä50/Thk50	2550	TP3
3	Varivere tee 1	1979	950	48	3/14	2	Ä50/Thk50	2850	TP3
4	Varivere tee 1	2232	1100	49	3/14	2	Ä50/Thk50	3300	TP3
5	Varivere tee 1	2973	1400	47	3/14	2	Ä50/Thk50	4200	TP3
6	Varivere tee 1	2775	1200	43	3/14	2	Ä50/Thk50	3600	TP3
7	Varivere tee 1	232	170	73	1/4	1	Thk100	170	TP3
8	Varivere tee 1	3966	1900	48	3/14	2	Ä50/Thk50	5700	TP3
9	Varivere tee 1	3330	1330	40	3/14	2	Ä50/Thk50	3990	TP3
9a	Varivere tee 1	1673	-	-	-	-	Ä100	-	-
10	Varivere tee 1	3732	1490	40	3/14	2	Ä50/Thk50	4470	TP3
10a	Varivere tee 1	1287	-	-	-	-	Ä100	-	-
11	Varivere tee 1	3865	1500	39	3/14	2	Ä50/Thk50	4500	TP3
11a	Varivere tee 1	1091	-	-	-	-	Ä100	-	-
12	Varivere tee 1	4137	1600	39	3/14	2	Ä50/Thk50	4800	TP3
12a	Varivere tee 1	1103	-	-	-	-	Ä100	-	-
13	Varivere tee 1	4570	1500	33	3/14	2	Ä50/Thk50	4500	TP3
13a	Varivere tee 1	1122	-	-	-	-	Ä100	-	-
14	Varivere tee 1	7427	-	-	-	-	L100	-	-
15	Varivere tee 1	81	40	49	1/4	1	Thk100	40	TP2
16	Varivere tee 1	6318	2500	40	3/14	2	Ä50/Thk50	7500	TP3
16a	Varivere tee 1	2670	-	-	-	-	Ä100	-	-
17	Varivere tee 1	3861	1900	50	3/14	2	Ä50/Thk50	5700	TP3
17a	Varivere tee 1	213	-	-	-	-	Ä100	-	-
18	Varivere tee 1	3160	1500	50	3/14	2	Ä50/Thk50	4500	TP3
18a	Varivere tee 1	75	-	-	-	-	Ä100	-	-

Ä- ärimaa, L- transpordimaa (vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 24.01.1995.a. määrusele nr 36 ja 29.04.1996.a. määrusele nr. 120 (RT I 1995.13 ja 1996.36.636) "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused") Thk- keskkonnasõbralik tootmishoonete maa (vastavalt kohaliku omavalitsuse nõudele).

Planeeritaval alal on kruntimine läbi viidud selliselt, et oleks võimalus liita kõrvutiasetsevaid kinnistuid. Liitumisel hoonete lubatud arvud ei liitu, liitub ehitusalune pindala. Kui liidetakse väiksemad ärimaa kinnistud suuremate äri ja tootmismaa kinnistutega siis jääb kehtima suurema kinnistu sihtotstarve.

2.5. Keskkonnakaitse, tervisekaitse, haljastus ja heakord.

Planeeritaval alal on lubatud ainult keskkonnasõbralik tootmine. Planeeringuga kavandatavale ehitistele ei ole vaja läbi viia keskkonnamõju hindamist või riskianalüüsi, juhul kui need ei too kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju. Keskkonnamõju hindamise vajadus otsustatakse igal konkreetsel juhul eraldi vastavalt seadustele. Ala lõunaosa läbib kuivendussüsteemi eelvool millele kehtib 25m laiune kalda ehituskeeluvöönd, 1m laiune veekaitsevöönd ja 50m laiune kalda piiranguvöönd.

Krundi vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sadevete valgumine kraavidesse. Olemasolevat maapinda võib tõsta kuni 1 m. Hoonestuse ja platside ehitusprojekti ei tohi takistada naaberkinnistutelt valguvat sadevett. Olemasolevad kraavid tuleb säilitada või tõsta ümber kinnistul (projekteerimisel võib kaaluda ka sadekanalisatsiooni paigutamist). Parklates, kus on rohkem kui 10 parkimiskohta tuleb sadevesi kokku koguda ning puhastada mudaõlipüümisel enne kraavi juhtimist. Jäätmekäitlusega ei tohi kaasneda tervise- ega keskkonnanormatiive ületavat mõju. Taaskasutatavad jäätmed tuleb paigutada eraldi selleks ettenähtud mahutitesse. Ehitusprojekti näidata ära jäätmekäitlushooned ning nende paiknemine kinnistul. Hoone ehitamisel käidelda ehituses tekkivaid jäätmeid vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale. Huumusmuld taaskasutada. Planeeritaval alal ei asu säilitamisväärtset kõrghaljastust.

Hoone ehitusprojekti lahendada eraldi haljastus. Kinnistu äärealadele paigutada kõrghaljastust, mille osas eelistada kõrgeid ja kiirekasvulisi liike. Murualasid vältida ning nende asemel kasutada põõsastikke. Aedadele paigutada ronitaimed või rajada aiad koos hekkidega. Hekid võivad olla vabakujulised. Iga äri- ja tootmisalal sihtotstarbega krundi iga 350m² kohta peab olema ehitusprojekti määratud vähemalt ühe puu istutus, mille täiskõrgus on minimaalselt 10 meetrit. Samade kruntide pindalast vähemalt 20% peab olema haljasala (millel puud, põõsad). Suuremad parkimisplatsid ja asfaltplatsid peavad olema liigendatud haljastusega. Haljastuse alla ei loeta konteinerhaljastus ega murukivi.

Alale on teostatud mürauring „Varivere tee detailplaneering Keskkonnamüra põhjustatud müratasemete hindamine” Akukon 8561-1 Tallinn 2008. Arvestades uuringut on vaja kaitsta hooneid liikluse müra eest. Müra uuring on lisatud eraldi dokumendina planeeringusse. Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisele ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717. Vastavalt standardis EVS 842:2003 toodule tuleks projekteeritavate hoonete välispiirete konstruktsioonid projekteerida tänava poolisel küljel minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_w + C_{tr} \geq 30-35\text{dB}$, olenevalt planeeritava hoone asukohast. Nõudeid välispiiridele ei kehtestata ruumis, kus välismüra ei ole märkimisväärselt suurem kui tööst põhjustatud müra ruumi sees. Oluline on jälgida ka akende ja ventilatsioonivõrkude müra kindlust ning, et nende projekteerimisel ei väheneks välispiirete mürasummutav efekt.

2.6. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Planeeringus on arvestatud koostatava Tallinna ringtee eelprojektiga. Detailplaneeringuga ei muudeta planeeringuala lähiümbruse olemasolevat liikluskorraldust. Juurdepääs planeeritavale alale on planeeritud Varivere teelt arvestades kehtivat detailplaneeringut. Hoonestusalade paigutamisel on arvestatud Varivere tee ja Tallinna ringtee kahetasandilise ristmikuga tulevikus. Ala peamisel liiklusteeks jääb planeeritud jaotustänav. Jaotustänav on koridori laiusega alates 17 meetrit, selle kaudu toimub juurdepääs kinnistutele. Tänav laiuseks on 7 meetrit. Kergliiklus ja raskeliiklus on sisetänaval lahutatud. Kõnnitee eraldada sõiduteest äärekivi, tõkendiga või markeeringuga. Jalakäijate ülekäigu kohad tähistada. Kõnnitee laius on 2 meetrit. Jalakäijate ristumised projekteerida allalastud äärekiviga või äärekivi puudumisel tähistada need eraldi.

Planeeritavad juurdepääsud ja ristumised on planeeritud arvestades EVS 843:2003 „Linnatänavad” toodud nähtavuskolmnurkadega. Planeeritud projektkiirus on planeeritud sisetänaval 40km/h. Nähtavus kolmnurgad on toodud planeeritava jaotustävana ja Varivere tee ristumisele. Nimetatud nähtavuskolmnurkade piirkiiruseks on arvestatud 70km/h Varivere teele.

Jaotustävana pöörderaadiused on määratud EVS 843:2003 „Linnatänavad” määratud tingimustele. Kui osutub vajalikuks suurendada pöörde raadiusi siis ehitusprojektiga on see võimalik.

Jaotustävana lõppu on planeeritud ümberpööramisvõimalus. Ümberpööramiskoha keskala katta sillutiskividega, et tagada parem juurdepääs ala lõpuosas paiknevatele kinnistutele. Parkimine lahendada ehitusprojektis vastavalt EVS 843:2003 standardile. Parkimine lahendada enda kinnistul ehitusprojekti käigus. Projektis näidata parkimise ja brutopinna seos.

Planeeringus planeeritud jaotustänav määratakse avalikuks kasutuseks ja teemaa anda üle valla omandisse.

2.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Projekteerimiseks taotleda kõikidelt trassivaldajalt täiendavad tehnilised tingimused.

2.7.1. Sademetevesi ja kanalisatsioon

Planeeritava ala kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Elveso tehnilised tingimused 28.04.2008.a. nr. 056/08. Planeeritava ala kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Kanalisatsioon ja sadevesi kogutakse kokku eraldi. Ala arendamise aluseks on Rae valla Soodevahe küla tehnopargi vee- ja kanalisatsioonivarustuse perspektiivskeemi alusel, mis ühendab ala Tallinna ühisveevärki. Liitumispunktid on määratud vastavalt AS Water Ser nõudele.

Arvestades ala kallet ei ole võimalik isevoolselt kanalisatsiooni ära juhtida, selleks on ettenähtud kanalisatsiooni pumpla ala lõunaosas kinnistul nr. 7. Tsentraalse kanalisatsioonisüsteemi lahenduse projekteerimise aluseks on eraldi tehnilised tingimused. Trasside asukoht on toodud tehnovõrkude planeeringus. Orienteeruv

veetarve on 15m³/d. Detailplaneeringus moodustatud uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Sadekanalisatsioon lahendatakse kraavituse ja sadekanalisatsiooni baasil. Olemasolevad kraavid säilitada või tõsta ehitusprojektis ümber. Kaaluda nende viimist torustikesse. Nimetatud lahendus tuleb kooskõlastada Harju Maaparandusbürooga. Projektis tuleb tagada naaberkinnistute olemasolev niiskusrežiim. Sadevee eelvooluks on Soodevahe peakraav. Parklates, kus on rohkem kui 10 parkimiskohta tuleb sadevesi kokku koguda ning puhastada mudaõlipüünises enne kraavi juhtimist. Mudaõlipüünise vajalikkus täpsustatakse ehitusprojektis. Kraavide kaitsetsoon on 5 meetrit kraavi kaldast. Mudaõlipüünis projekteerida vajaduse korral kinnistu piirile. Projekti koostamisel uurida Soodevahe peakraavi kuni Pirita jõeni. Tallinna maantee äärsed kraavid täpsustatakse Ringtee ehitusprojektis. Käesolevas Ringtee eelprojektis ei ole kraavitust määratud. Ringtee maaeraldus võimaldab kraavide rajamist planeeritaval alal. Enne uute kraavide väljaehitamist ei tohi Ringtee äärsed kraave likvideerida.

2.7.2. Veevarustus

Planeeritava ala veevarustuse planeerimise aluseks on AS Elveso tehnilised tingimused 28.04.2008.a. nr. 056/08. Ala veevarustus lahendatakse Rae valla Soodevahe küla tehnopargi vee- ja kanalisatsioonivarustuse perspektiivskeemi alusel, mis ühendab ala Tallinna ühisveevärki. Tsentraalne veevarustuse torustik on planeeringu tehnovõrkude joonisel eraldi välja toodud. Orienteeruv veetarve on 15m³/d. Detailplaneeringus moodustatud uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

2.7.3. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on lahendatud 5 hüdrandi baasil, mis paiknevad tänavamaal. Arvestades, et ala teenindab üle 200m tupiktänav tuleb projektis lahendada kinnistul nr. 7 eraldi tulekustutusvee mahuti koos pumplaga vastavalt EVS 812-6:2005. Hüdrandid toituvad tuletõrjevee mahutitest tuletõrjevee süsteemi kaudu. Pos 7 planeeritud tuletõrje veemahuteid võib toita joogivee süsteemist.

Hoonetesisesed ja parkimiskorruste tulekustutussüsteemid lahendada vastavalt kehtivatele normatiivaktidele. Lisaks peab iga kinnistu valdaja omal kinnistul lahendama iseseisvalt normatiivse ja vastavalt tehnoloogiale vajaliku tulekustutusvee aastaringse kättesaadavuse. Tuletõrjeveevarustuse projektlahendus peab vastama EVS 812-6:2005.

AS Elveso tehnilised tingimused vee- ja kanalisatsioonivarustuse planeerimiseks Lisa 2

|



Hr. Peep Moorast
Nurmiku tee 16-14
12013 Tallinn

28.04.2008.a.nr. 296

Tehnilised tingimused nr.056/08

Tehnilised tingimused on väljastatud Rae valla Soodevahe külas asuva Varivere tee 1 kinnistu (kat.nr.65301:011:0163, suurusega 67624 m²) alale detailplaneeringu koostamiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni osas. Detailplaneeringu alale on planeeritud äri ja tootmishooned. Lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks kinnitatud Rae Vallavalitsuse 19.06.2007.a. korraldusega nr.948.

Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberalade juba kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega ning ka koostamisel oleva Rae valla Soodevahe küla vee- ja kanalisatsioonitorustike skeemiga.

1. Vesivarustus

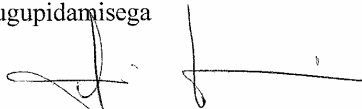
- 1.1. AS ELVESO on nõus lubama Varivere tee 1 kinnistu detailplaneeringu alale vett Teie poolt küsitud koguses kuni 15,0 m³/d peale koostamisel oleva Rae valla Soodevahe küla vee- ja kanalisatsioonitorustike skeemi (OÜ Projektkeskus, töö nr.468) järgse ühisveevärgi väljaarendamist.
- 1.2. Detailplaneeringu käigus moodustavate uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1 m väljapoole projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsiiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.
- 1.3. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,5 bar.
- 1.4. Detailplaneeringu alal lahendada tuletõrjevee varustus.

2. Reovesi

AS ELVESO	juhatus	603 14 92	a/a 1120242048
Ehituse 9, Jüri	üldtelefon	603 14 80	Hansapank
Rae vald, 75301	fax	603 14 81	kood 767
Harjumaa	reg. kood	10096975	
	e-post	info@elveso.ee	

- 2.1. AS ELVESO on nõus vastu võtma Varivere tee 1 detailplaneeringu alalt reovett kuni 15,0 m³/d koostamisel oleva Rae valla Soodevahe küla tehnoargi vee- ja kanalisatsioonitorustike skeemi (OÜ Projektkeskus, töö nr.468) järgse ühiskanalisatsiooni väljaarendamist.
- 2.2. Detailplaneeringu käigus moodutatavate uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1 m väljapoole projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.
- 2.3. Maaüksuse liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga kooskõlastada ÜVK arendaja AS-ga Water Ser (tel.664 4852).
3. Ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, tee kinnistule, **kuid mitte sõidutee alla.**
4. Vastavalt AS ELVESO ja AS Water Ser vahelisele ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise lepingule liitumistingimused väljastab ja liitumislepingu sõlmib AS Water Ser.
5. Maakasutus
- 5.1. Detailplaneeringul märkida projekteeritavatele tehnovõrkudele (magistraaltorustiku liitumispunktist kuni tarbija liitumispunktini) kaitsevööndi ulatuses servituudiala.
- 5.2. Kõiki maaomanikke, kelle maadele detailplaneeringus projekteeritud tehnovõrk ulatub, teavitada notariaalse servituudilepingu sõlmimise vajadusest ning märkida planeeringu kooskõlastuses omaniku nõusolek lepingu sõlmimiseks.
6. Enne detailplaneeringu kooskõlastamist AS-ga ELVESO kooskõlastada detailplaneering piirkonna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendajaga AS-ga Water Ser.
7. Üks eksemplar kooskõlastatud detailplaneeringust jääb AS Water Ser (CD- l) ja üks eksemplar kooskõlastatud detailplaneeringust jääb AS ELVESO (paber kandjal ja CD-l).
8. Tehnilised tingimused kehtivad kuni 28.04.2009.a.

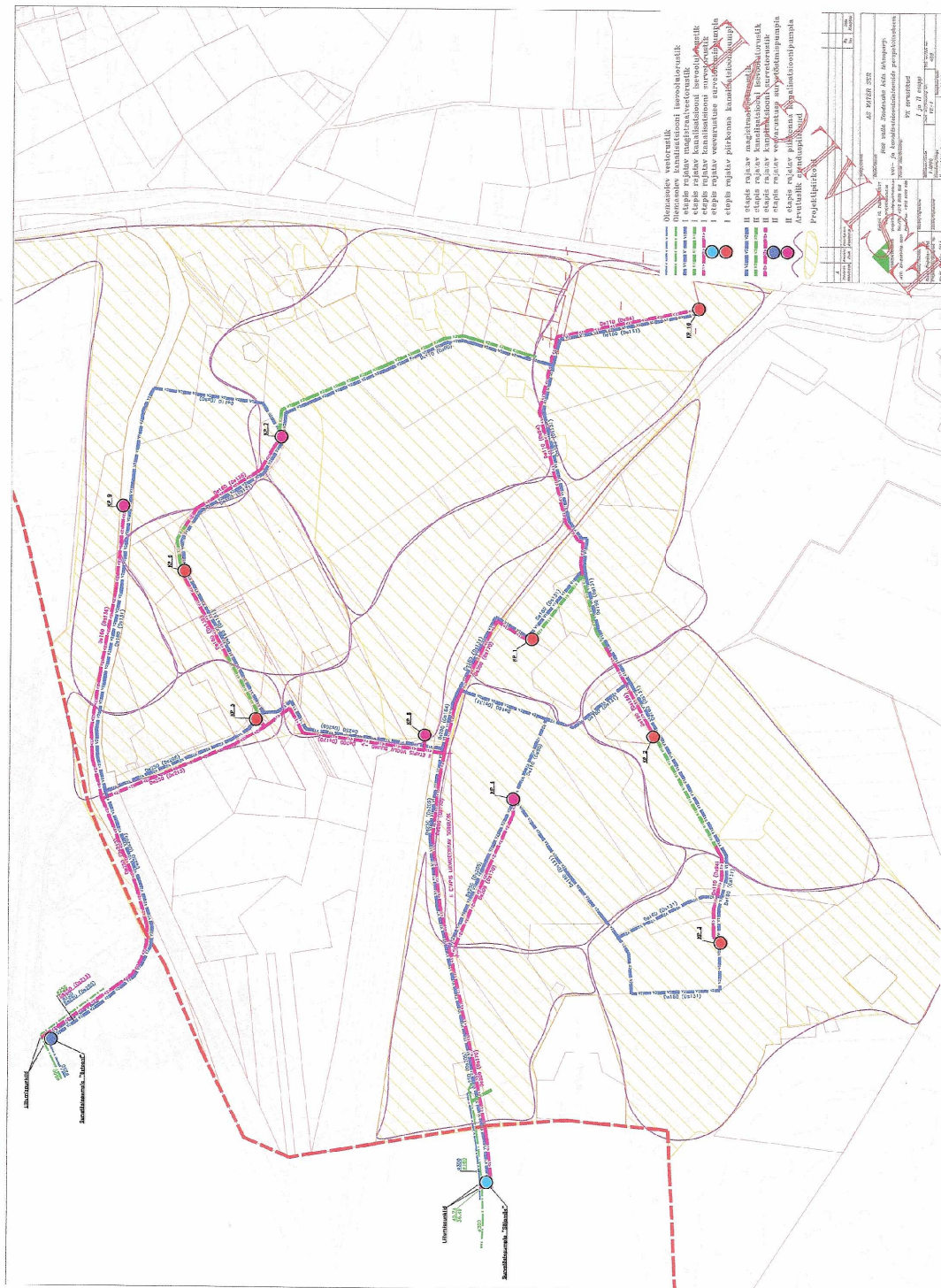
Lugupidamisega



Enn Laidvee
ÜVK arendusjuht
6031498
enn.laidvee@elveso.ee

AS ELVESO	juhatus	603 14 92	a/a 1120242048
Ehituse 9, Jüri	üldtelefon	603 14 80	Hansapank
Rae vald, 75301	fax	603 14 81	kood 767
Harjumaa	reg. kood	10096975	
	e-post	info@elveso.ee	

Soodevahe tehnpargi vee- ja kanalisatsiooni perspektiivskeem (esialgne)Lisa 3



2.7.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritav elektrivarustus on planeeritud vastavalt Eesti Energia AS tehnilistele tingimustele nr. 123652.

Planeeritava ala toiteks on planeeritud koormuskeskmesse uus alajaam. Alajaam paikneb positsioonil 15. Alajaama toide on ette nähtud „Loo-Lagedi” õhuliini fiidrilt.

Kinnistute toide on ettenähtud ringtoitena. Planeeritavad kaabelliinid on planeeritud tänavamaale. Liitumiskilbid on planeeritud kinnistu piiridele.

Olemasolev kõrgepingeõhuliin ja kõrgepingeliini mast on planeeritud osaliselt ümbertõstmisele. Ümbertõstmine teostatakse kliendi soovil.

Planeeritud kaablid on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel.

Kinnistute sisemine välisvalgustus lahendatakse ehitusprojekti alusel. Välisvalgustuse projekteerimisel vältida liigset valgusreostust. Tänavamaa on ettenähtud varustada välisvalgustusega.

Tallinna maantee ääres paiknev kõrgepingekaabel kuulub likvideerimisele või ümbertõstmisele Ringtee ehitusprojektiga.

Elektrivarustuse tehnilised tingimused Lisa 4



EESTI ENERGIA

OÜ JAOTUSVÕRGU TALLINN-HARJU PIIRKOND

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 123652
Koopla

Väljastatud: 23.08.2007
Kehtivad kuni: 23.02.2009

1. Tehniliste tingimuste taotleja : **Peep Moorast**
2. Taotleja aadress: **Nurmiku tee 16-14 Tallinn 12013**
3. Taotleja telefon: **742 3239 5645 1982**
Taotleja E-Mail: **mpeep@hotmail.com**
Taotluse esitamise kuupäev ja nr.:
4. Liidetava elektripaigaldise iseloomustus: **detailplaneering Detailplaneering**

Varivere tee 1 Soodevahe Rae vald Harju

5. Tehniliste tingimustega kehtestatakse liitujale liitumisjuhtmestiku projekteerimiseks järgmised nõuded :

Lubatud peakaitse : **3x800A**

Elektriline aadress:

<u>Toitealajaam:</u>	<u>Toitefiider:</u>	<u>Jaotusalajaam:</u>	<u>Sektsioon:</u>	<u>Jaotusfiider:</u>
Loo	Lagedi	proj.		proj.

Varivere tee 1 maaüksuse elektrienuriaga varustamiseks planeerida kinnistule 10/0,4 kV komplektalajaam. Alajaama toide näha ette "Loo-Lagedi" 10 kV õhuliini fiidri krundi piiril asuvalt mastilt nr.3 maakaabelliiniga alajaamast läbijooksvana. Tarbijatele planeerida alajaamast kinnistule 0,4 kV maakaabelliinid ringtoitena. Alajaamale määrata asukoht ja kaabelliinidele servituudi alad piki kvartali siseteid ja kinnistuid või insenervõrkude koridore (väljaspool sõiduteid ja kinnistuid). Kruuntide vahelistele piiridele sõidutee äärde näha ette jaotuskilbid ja mitmekohalised liitumiskilbid Planeeringuga vajadusel näha ette 10 kV õhuliini väljaviimine planeeritavatelt kruuntidelt. Nende tööde teostamiseks esitada taotlused "Elektrivõrgu ümberehitamine kliendi soovil".

Planeeringu tehniline lahendus koos situatsiooni skeemiga kooskõlastada eelnevalt OÜ Jaotusvõrgu arendussektori piirkondliku projektijuhiga hr. Illimar Vahtrasega, tel.71 54 351. Planeeringu kooskõlastus toimub aadressil Kadaka tee 63 tuba 131. E K R kell 9-12. tel/faks 71 54 615. Kooskõlastamise päevaks esitada planeeringu tehnovõrkude graafiline osa ka digitaalkujul *.dwg formaadis (varasem ver. kui 2004) disketil või saata aadressil: jvtallinn.kooskolastus@energia.ee. OÜ Jaotusvõrgu elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Soovitavalt koheselt peale detailplaneeringu kehtestamist ja liitumist. OÜ Jaotusvõrgu poolne esindaja on AS Elpec, tel. 71 54100 või 71 54188.

Lisa:

Kinnitaja:

KÄESOLEVAD TEHNILISED TINGIMUSED KEHTIVAD AINULT
OBJEKTI ELEKTRIPAIGALDISE PROJEKTI KOOSTAMISEKS

Koostas: Ando Arengu
Telefon: (71)54345

Väljastanud: Ülle Bondartsuk 24.08.2007



EESTI ENERGIA

2.7.5. Soojavarustus ja gaasivarustus

Planeeritava ala soojavarustus lahendatakse lokaalküttel. Lokaalküttena võib kasutada elektrit, puitu ja õli. Lisaks võib kasutada ka kombineeritud kütteviise. Kui katlamaja ületab seadustest ettenähtud saastenorme taotlema saasteluba.

2.7.6. Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustuse planeerimise aluseks on Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused nr. 6673267.

Ala toide on ettenähtud Varivere tee 2 kinnistu juures asuvast kaabelkanalisatsiooni kaevust.

Kaablikanalisisatsioon on planeeritud kõnniteede alla.

Sidevarustuse tehnilised tingimused Lisa 5



Elion Ettevõtte Aktsiaselts
Endla 16, 15033 Tallinn
Registrikood 10283074

TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED TEHNILISED TINGIMUSED NR 6673267

TELLIJA

Isikukood 37605175718
Nimi PEEP MOORAST
Aadress OA TN 46 TARTUMAA TARTU 51007

Ehitise aadress VARIVERE TEE 1 KINNISTU HARJUMAA RAE VALD SOODEVAHE KÜLA
Ehitise sihtotstarve Detailplaneering (8 ärikrunti)

Elioni sidevõrgu lõpp-punkt

Objekti haardeulatus üle 50 m

Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vajalik projekteerida ja rajada

A. Ühendus Elioni sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas:

Kaablikanaliseerimise ehitamine Detailplaneeringu koostamisel on vajalik reserveerida maa-ala kinnistule planeeritavatele ärihoonetele kaablikanaliseerimisrassi ehitamiseks nähes ette sidekanalitoruga sisestuse igale planeeritavale ärikrundile. Planeeritav kaablikanaliseerimisrassi siduda Veldi tee 1 juures, asuva kaablikanaliseerimisrassi KLLAG-023.

Ühenduskaabel

Juurdepääsuvõrgu kaablite paigaldamine kaablijaotuskapist LAG 150 planeeritavate ärihoonete lahendamiseks eraldi projektina peale planeeritava kaablikanaliseerimise ehitust ning peale eeldatavate klientide taotluste laekumist Elionile.

Täiendavad tehnilised nõudmised

Detailplaneering koostatakse kas Elioni e - teeninduse kaudu või Tallinn - Põhja kaabliakonnaga (Tallinn, Sõle 14; tel. 6402650). Koostamiseks Tallinn - Põhja kaabliakonnas saata planeering eelnevalt digitaalselt Elioni koostajale aadressil arvo.sepp@elion.ee ning koostamisel anda üle paberkoopia detailplaneeringu välisvõrkude plaanist. Tööprojekti koostamisel võtta tehnilised tingimused kinnistule planeeritava kaablikanaliseerimise projektamiseks.

Tööde teostamine Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Eltel Networks AS kaablijaelvalve allüksusega.

Info telefoninumbri 515534/

Väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega ei võta Elion Ettevõtte Aktsiaselts endale kohustust omandada hoonestaja poolt ehitatavad liinirajatised ostu teel.

Käesolevad telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused koostati 14.09.2007 ning on kehtivad kuni 13.09.2008

Koostaja:
ELION ETTEVÕTTED AKTSIASELTS
OLAI LEONOV, osakonnajuhataja

Väljastaja:
ELION ETTEVÕTTED AKTSIASELTS
NIKOLAI LEONOV, osakonnajuhataja
esindab volituse alusel

allkiri

2.8. Erinõuded

Tabel 5
Tehnovõrkude servituudi vajadus

Positsiooni number	Servituudi vajaduse pikkus	Servituudi vajaduse sisu	Kelle kasuks on seatud
2	45	Kanalisatsioonitoru	Trassivaldaja
3	86	Kanalisatsioonitoru	Trassivaldaja
4	30	Kanalisatsioonitoru	Trassivaldaja
5	53	Kanalisatsioonitoru	Trassivaldaja
6	56	Kanalisatsioonitoru	Trassivaldaja
9	78	Sadekanalisatsioon	Trassivaldaja
9a	70	Elektrikaabel	AS Eesti Energia
10a	53	Elektrikaabel	AS Eesti Energia
11a	51	Elektrikaabel	AS Eesti Energia
12a	52	Elektrikaabel	AS Eesti Energia
13a	58	Elektrikaabel	AS Eesti Energia
13	91	kõrgepingeliin	AS Eesti Energia
	17	Elektrikaabel	AS Eesti Energia
16a	62	Elektrikaabel	AS Eesti Energia
16	6	Elektrikaabel	AS Eesti Energia
	6	kõrgepingeliin	AS Eesti Energia
17	65	kõrgepingeliin	AS Eesti Energia
18	74	kõrgepingeliin	AS Eesti Energia

Servituutide vajaduse ulatused ja paiknemine on toodud põhijoonisel ja tehnovõrkude joonisel. Tehnovõrkudele kehtivad kaitsevööndid vastavalt seadusandlusele.

2.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002, vastavalt millele kuulub planeeringuala äri-, tööstus ja büroode piirkonna tüüpi. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte selle piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- elav keskkond;
- selgelt eristatavad territooriumi piirid;
- korrashoid;
- jälgitavus;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- valduse sissepääsude arvu piiramine;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;

- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- juurdepääsuteede, sissepääsude jälgimine, videovalve.

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

2.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Vastava krundi igakordne omanik kohustub välja ehitama planeeritud rajatised koos kinnistu heakorra ja kinnistule juurdepääsuga ning parkimisplatsiga.

Tehnovõrgud ehitatakse välja igakordse krundi omaniku/valdaja poolt kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Planeeringus näidatud haljastuse rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Planeeritud tehnovõrkude lahendust on võimalik realiseerida pärast vastavate servituudilepingute sõlmimist.

3. JOONISED