

KÕITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Detailplaneeringu koostamise leping, 2009
- 2 Väljavõte ajalehest Rae Sõnumid, jaanuar 2009 (Peetri küla Läike tee T3, 18, 20, 20a, 22, 24, 26, Vägeva tee T5 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine)
- 3 Rae Vallavalitsuse 23.12.2008 korraldus nr 1547 (Peetri küla Läike tee T3, 18, 20, 20a, 22, 24, 26, Vägeva tee T5 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine)
- 4 Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll 23.04.2009
- 5 Rae vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll 30.11.2009

II SELETUSKIRI 1

- 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID, ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID 1
- 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK 1
- 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS 1
 - 3.1 OLEMASOLEV SITUATSIION 1
 - 3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL MAA-ALAL 3
 - 3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED 4
 - 3.4 LISAD 4
 - 3.4.1 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 4
11334702 (Läike tee 18) 4
 - 3.4.2 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr
11334602 (Läike tee 20) 4
 - 3.4.3 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr
11334502 (Läike tee 20a) 4
 - 3.4.4 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr
11334402 (Läike tee 22) 4
 - 3.4.5 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr
11334302 (Läike tee 24) 4
 - 3.4.6 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr
11334202 (Läike tee 26) 4
 - 3.4.7 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr
11331402 (Vägeva tee T5) 4
 - 3.4.8 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr
11335402 (Läike tee T3) 4
 - 3.4.9 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr
11332202 (Helgi tee T2) 4
- 4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV 5
 - 4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE 5
 - 4.2 KAVANDATUD KRUNTIDE PINDALA, EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED 5
 - 4.3 ARHITEKTUURINÕUDED HOONETELE JA PIIRDERAJATISTELE 7
 - 4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE NING PARKIMISE PÕHIMÕTTED 7
 - 4.5 KESKKONNAKAITSE 9
 - 4.6 TULEOHUTUSNÕUDED 10
 - 4.7 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS 11
- 5 TEHNOVÕRGUD 11

5.1	<i>ELEKTRIVARUSTUS</i>	11
5.2	<i>SIDEVARUSTUS</i>	12
5.3	<i>VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON</i>	12
5.3.1	Veevarustus	12
5.3.2	Reovee kanalisatsioon	13
5.3.3	Sajuvee kanalisatsioon	13
5.4	<i>GAASIVARUSTUS</i>	13

III KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED

1.	Kooskõlastuste kokkuvõte.....	15
2.	Põhja Eesti Päästkeskuse kooskõlastus	16
3.	Põhja Regionaalne Maanteeamet, kooskõlastus nr 90676.....	17
4.	Tervisekaitseinspeksioon Tallinna Tervisekaitsetalitlus, otsus 3-1/1048.....	18
5.	Maanteeamet, kiri 14.09.2009 nr 3.1-4/09-00027/211.....	19
6.	Maanteeameti kooskõlastuskiri 28.10.2009 nr 3.1-4/09-00027/221.....	20
7.	Teedeprojekt OÜ kooskõlastuskiri 06.11.2009.....	21
8.	AS Elveso poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 034/09.....	22-24
9.	AS Elveso kooskõlastus VK-KK 040.....	25
10.	Detailplaneeringu alale jäävate kinnistute omanike kooskõlastused.....	26

IV JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Planeeringuala kontaktvöönd
3. Tugiplaan
4. Põhijoonis
5. Illustreeriv joonis
6. Tehnovõrkude koondplaan

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID, ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Rae Vallavalitsuse korraldus 23.12.2008 nr 1547 „Peetri küla Läike tee T3, 18, 20, 20a, 22, 26, Vägeva tee T5 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähtetingimuste kinnitamine”
- Planeerimisseadus
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid:

- Rae valla tsoneerimisprojekt, koostatud 1992 (kehtiv)
- Rae valla järelvalvestaadiumis olev üldplaneering
- Peetri küla üldplaneering, koostatud 1994 (kehtiv)
- Katastriüksuste plaanid
- Tallinna Väikese Ringtee projekt (K-Projekt AS)
- Läike tee 5,7,10, Kaasiku, Kaasikusalu II ja Mäetamme detailplaneering (kehtestatud 2006)
- Rootsi II ja Vana-Lepiku I kinnistute detailplaneering (kehtestatud 2003)
- Läike põik 5 ja 7, Sära tee 7 ja 9, Helgi tee 9 kinnistute detailplaneering (kehtestatud 2007)
- Tähnase tee, Helgi tee ja Leevikese tee kinnistute piirkonna ning lähiala detailplaneering (kehtestatud 2007)
- Läike tee 3 ja 8 kinnistute detailplaneering (kehtestatud 2008)
- Vaino V ja Sauki 12 kinnistute detailplaneering (kehtestatud 2003)
- Allika II, Vooremaa ja Vana-Lepiku IV kinnistute detailplaneering (kehtestatud 2007)
- Sepa-Rae 2 ja Tudriku kinnistute detailplaneering (algatatud 2007)

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ala ümberkruntimine, kuna käesolevaks ajaks on loobutud varemplaneeritud tee ehitamisest Vägeva tee T5 transpordimaa maaüksusele. Samuti täpsustatakse planeeringuga kinnistute ehitusõigust ja hoonestustingimusi.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 OLEMASOLEV SITUATSIOON

Planeeritav ala asub Tallinna piirist mõnesaja meetri kaugusel Rae vallas Peetri külas Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee lähistel.

Piirkonnas on juba mitu aastat tegeletud arendustegevusega – tänaseks on välja ehitatud osa Läike teed ning piirkonda on püstitatud mitmeid büroo- ja laohooneid ning müügisalonge.

Piirkonna eelisteks võrreldes teiste tööstusparkidega on

- Tartu-Tallinn-Luhamaa maantee lähedus
- Tallinna linna lähedus
- Tehnovõrkude olemasolu
- Uue Peetri ristmiku valmimine

Planeeritav ala on käesoleval ajal hoonestamata, kinnistuid kasutati varasemalt põllumaana. Reljeefilt on maa-ala tasane. Ala läbivad mitmed elektri jõukaablid, ja sideliinid. Planeeringualale on osaliselt (planeeritava ala põhjaosas Läike tee ringtee juures) välja ehitatud vee-, kanalisatsiooni-, sadevee-, elektri-, side- ja gaasiühendused.

Detailplaneeringu maa-alal kehtib Peetri küla Läike tee 5, 7 ja 10, Kaasikusalu, Kaasiku II ja Mäetamme-1 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 23. jaanuari 2006 korraldusega nr 84).

Eelmainitud planeeringuga ette nähtud krundijaotuse alusel on katastriüksused moodustatud. Planeeritava maa-ala suurus on ca 3,4 ha.



Planeeringuala kontaktalasse, Läike tee äärde, on kerkinud viimastel aastatel mitmeid kaasaegseid büroo-, lao- ja tootmishooneid.



Vaade piirkonnale ehitatavalt Läike teelt.

Vaade piirkonnale ehitatavalt Helgi teelt.

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL MAA-ALAL

	Aadress	Katastritunnuse nr	Pindala m ²	Sihtotstarve	Omanikud
1	Läike tee 18	65301:002:0913	1 411	Äri- ja tootmismaa	IK Speditor Group OÜ
2	Läike tee 20	65301:002:0914	4 804	Äri- ja tootmismaa	IK Speditor Group OÜ
3	Läike tee 20a	65301:002:0915	46	Tootmismaa	IK Speditor Group OÜ
4	Läike tee 22	65301:002:0916	2 656	Äri- ja tootmismaa	IK Speditor Group OÜ
5	Läike tee 24	65301:002:0917	6 425	Äri- ja tootmismaa	IK Speditor Group OÜ
6	Läike tee 26	65301:002:0918	3 088	Äri- ja tootmismaa	IK Speditor Group OÜ
7	Vägeva tee T5	65301:002:0949	9 029	Transpordimaa	IK Speditor Group OÜ
8	Läike tee T3*	65301:002:1582	14 358	Transpordimaa	IK Speditor Group OÜ
9	Helgi tee T2*	65301:002:0941	2 902	Transpordimaa	IK Speditor Group OÜ, Taimor Kunnberg

* kuulub alasse osaliselt

3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee (Es93/T2 riigi põhimaantee) sanitaarkaitsevöönd 300m
- Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee (Es93/T2 riigi põhimaantee) teekaitsevöönd 50m
- Tallinna Väikese Ringtee sanitaarkaitsevöönd
- Elektri jõukaabli kaitsevöönd – 1 m mõlemale poole äärmist kaablit
- Side liinirajatise kaitsevöönd – 2 m mõlemale poole liinirajatise telge

3.4 LISAD

- 3.4.1 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 11334702 (Läike tee 18)**
- 3.4.2 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 11334602 (Läike tee 20)**
- 3.4.3 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 11334502 (Läike tee 20a)**
- 3.4.4 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 11334402 (Läike tee 22)**
- 3.4.5 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 11334302 (Läike tee 24)**
- 3.4.6 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 11334202 (Läike tee 26)**
- 3.4.7 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 11331402 (Vägeva tee T5)**
- 3.4.8 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 11335402 (Läike tee T3)**
- 3.4.9 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 11332202 (Helgi tee T2)**

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Planeeritava alal kehtib käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal kaks üldplaneeringut: 1992.a. koostatud „Rae valla tsoneerimisprojekt” ja 1994.a. koostatud „Peetri küla üldplaneering”. Rae valla uus üldplaneering võeti Rae Vallavalitsuses 2006. aastal vastu, kuid on planeeringu koostamise hetkel veel menetlusjärgus.

Käesolev Peetri küla Läike tee T3, 18, 20, 20a, 22, 26, Vägeva tee T5 kinnistute ja lähiala detailplaneering on maakasutuse poolest vastavuses 1994.a. koostatud „Peetri küla üldplaneeringuga”. Koostatav detailplaneering on vastavuses ka 2006.a. vastuvõetud Rae valla menetlusjärgus oleva üldplaneeringuga.

Uue Rae valla üldplaneeringuga on kavandatud käesolev ala tootmis- ja ärimaa piirkonnaks.

4.2 KAVANDATUD KRUNTIDE PINDALA, EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED

Kruntidele on määratud ehitusõigus: krundi kasutamise sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus planeeritavast maapinnast ning hoonete suurim lubatud korruselisus.

Määratud on hoonestamiseks lubatud alad, seadustest tulenevad kitsendused ja servituudid.

Osaliselt ulatuvad hoonestusalad naaberkruntide piirideni, võimaldamaks vastavalt turuvajadustele krunte liita. Planeering näeb ette võimaluse planeeringulahenduses olevate kruntide liitmiseks tingimusel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitumise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt: lubatud hoonete arvud liituvad, hoonete lubatud kõrgus ei muutu, hoonetealused pinnad liituvad. Selleks, et välistada väga suuri ehitusmahtude erinevusi kruntide liitmise puhul, on määratud ühe hoone vähim lubatud ehitusalune pind kruntide liitmisel - 1500 m².

Iga krundi hoonestamisel tuleb koostada eraldi haljastuse projekt, kui seda pole tehtud arhitektuurse projekti mahus.

Hoonete eskiislahendused tuleb kooskõlastada Rae Vallavalitsuse arhitektiga.

Ehitusprojektide haljastuse osa ja/või haljastusprojektid tuleb kooskõlastada Rae valla keskkonnaspetsialistiga.

Pos 1

Krundi kavandataav suurus:	4572 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	2737 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	15 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	3

Juurdepääs transpordimaa sihtotstarbega krundilt Pos 4.

Ehituskeeluvööndi ulatus 5 m transpordimaa piirist.

Pos 2

Krundi kavandataav suurus:	4428 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja tootmismaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	2656 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	15 m
Hoonete suurim lubatud korruselisis	3

Juurdepääs transpordimaa sihtotstarbega krundilt Pos 4.
Ehituskeeluvööndi ulatus 5 m transpordimaa piirist.

Pos 3

Krundi kavandatav suurus:	7619 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	3156 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	15 m
Hoonete suurim lubatud korruselisis	3

Juurdepääs transpordimaa sihtotstarbega krundilt Pos 4.
Ehituskeeluvööndi ulatus 5 m transpordimaa piirist.

Pos 4 on planeeritud uus, 1588 m² transpordimaa sihtotstarbega krunt, et võimaldada juurdepääsutee rajamist kruntidele Pos1, Pos2, Pos3, Pos5 ja Pos6.

Pos 5

Krundi kavandatav suurus:	4320 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	2592 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	15 m
Hoonete suurim lubatud korruselisis	3

Juurdepääs transpordimaa sihtotstarbega krundilt Pos 4.
Ehituskeeluvööndi ulatus 5 m transpordimaa piirist.

Pos 6

Krundi kavandatav suurus:	6095 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	3657 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	15 m
Hoonete suurim lubatud korruselisis	3

Juurdepääs transpordimaa sihtotstarbega krundilt Pos 4.
Ehituskeeluvööndi ulatus 5 m transpordimaa piirist.

Pos 7 on Helgi tee T2 transpordimaa sihtotstarbega krunt, planeeringuga on ette nähtud nimetatud krundi piiride korrigeerimine, krundi kavandatavaks suuruseks on 2494 m².

Pos 8 on elektrialajaama jaoks reserveeritud tootmismaa sihtotstarbega krunt, krundi suurus 46 m² säilib.

Pos 9 on Läike tee T3 transpordimaa sihtotstarbega krunt, planeeringuga on ette nähtud nimetatud krundi piiride korrigeerimine, krundi kavandatavaks suuruseks on 13 501 m².

4.3 ARHITEKTUURINÕUDED HOONETE JA PIIRDERAJATISTELE

Hoonete esinduslikud fassaadid tuleb projekteerida kruntidel Pos1 ja Pos 5 Läike tee poole, kruntidel Pos 3 ja Pos 6 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee poole, krundil Pos 2 juurdepääsutäna poole külge. Esindusfassaadi poolele küljele on keelatud rajada laomajandusega seonduvaid laadimisestakaade, lahtine ladustamine on kruntide fassaadipoolsetel külgedel keelatud.

Kohustuslikku ehitusjoont planeeritavatele kruntidele ei määrata, arvestades, et lähipiirkonnas asuvad hooned teemaast erinevatel kaugustel.

Välisviimistluse materjalide valik tuleb lahendada hoone projektiga. Fassaadidel tuleb kasutada vähemalt kahte erinevat materjali, et vältida liigset monotoonust. Lubatud on klaas, betoon, puit, vineer, keraamiline plaat. Plekki on lubatud kasutada üksnes aktsendi andmiseks kuni 20% ulatuses fassaadist. Hoonete välimus peab olema kaasaegne, moodne, visuaalselt nauditav ja hoonete fassaadid peavad olema liigendatud. Keelatud on naturaalseid materjale imiteerivate välisviimistlusmaterjalide kasutamine. Värvilahendustes eelistada pastelseid ja looduslähedasi värvitoone.

Katusekalle: 0 - 30°

Katusekate: rullmaterjal või plekk (keelatud on kasutada kiviimitatsiooniga profiilplekki). Katusekatte toonidest on lubatud must, tumehall, tumepruun.

Piirded: Soovi korral võib piirata krunte piirdega, kuni 2,0 m kõrguste võrkpaneelidega (soovitavalt tsinkvõrk metallpostidel). Piirded peavad olema ühtses stiilis ja läbipaistvad.

4.4 TEEDE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE NING PARKIMISE PÕHIMÕTTED

Kuna planeeritava ala ümbruses asub valdavalt linnatüüpi ärihoonestus ja teedevõrk, on käesoleva planeeringu koostamisel on liiklusruumi planeerimisel lähtutud standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad”.

Planeeringuala piirneb läänest Tallinn-Tartu-Luhamaa riigimaanteega ja planeeringualale ulatuvad riigimaanteest tulenevad piirangud.

Tallinn-Tartu-Luhamaa riigimaantee on I klassi maantee, millel on vastavalt Teeseadusele (§13, lg2) 50 m laiune teekaitsevöönd, maantee sanitaarkaitsevööndi ulatus (vastavalt teede- ja sideministri 28.09.1999 määrusele nr 55) on 300 m sõidutee servast. Maantee mõjuvööndi ulatuseks on 3000 m.

Juurdepääs maanteelt planeeritavale alale toimub hetkel olemasolevalt Läike teelt. Detailplaneeringu maa-alal kehtiva Peetri küla Läike tee 5, 7 ja 10, Kaasikusalu, Kaasiku II ja Mäetamme-1 kinnistu detailplaneeringu (kehtestatud Rae Vallavolikogu 23. jaanuari 2006 korraldusega nr 84) järgi on kruntide teepoolseteks ehituskeeluvöönditeks määratud 5m teemaa piirist. Planeeritava ala naabruses asuvad olemasolevad hooned on püstitatud samuti 5m kaugusele teemaast.

Planeeritavatele kruntidele juurdepääsuks on ette nähtud rajada juurdepääsutee siseteena (sõidutee asfaltkatte laius 7 meetrit, ühepoolse 3 meetri laiuse kõnniteega). Planeeringus on näidatud krundi külg, kust juurdepääsu tohib rajada. Teistelt krundi külgedelt juurdepääsude rajamine on keelatud. Juurdepääsude täpsed asukohad on ette nähtud lahendada arhitektuursete projektide koostamise käigus. Põhijoonisele Leht 4 on kantud Läike tee ja Helgi tee ristmike nähtavusulatused (nähtavuskolmnurgad). Nähtavuskolmnurgas ei tohi

paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, ei tohi ladustada kaupa ega korraldada parkimist. Planeeritaval krundil Pos 5 tuleb piirete paigaldamise puhul järgida Helgi tee ja Läike tee ristmiku nähtavuskolmnurga piire (piirded ei tohi paikneda nähtavuskolmnurgas). Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4m.

Kruntide teepoolseteks ehituskeeluvöönditeks on planeeringuga määratud 5 meetrit teemaa piirist.

Planeeringu koostamise momendil on valmimas Teedeprojekt OÜ poolt teostatav eelprojekt riigi põhimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa lõigule Vana-Tartu maantee ristmikust (4,4km) kuni perspektiivse Tallinna väikese ringtee ehk Peetri ristmikuni (6,6km), millega lahendatakse Peetri küla põhimaantee äärsete poolte omavaheline sidumine ning põhimaanteele peale- ja mahaõidud. Käesoleva detailplaneeringu ja Teedeprojekt OÜ poolt koostatava eelprojekti vahel vastuolud puuduvad.

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata planeeritaval alal kavandatavatele transpordimaa kinnistutele (Pos9, Pos4 ja Pos7) avalik kasutus lähtudes kehtivast seadusandlusest.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS HOONESTATAVATEL KRUNTIDEL

Pos nr	Ehitise otstarve/liik	Norm arvutus	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1.	Laohoone bürooga	$\frac{2737}{100} \times 0,5 + \frac{1369}{100} \times 1,2$	30	30
2.	Laohoone bürooga	$\frac{2656}{100} \times 0,5 + \frac{1328}{100} \times 1,2$	29	29
3.	Laohoone bürooga	$\frac{3156}{100} \times 0,5 + \frac{1578}{100} \times 1,2$	35	35
5.	Laohoone bürooga	$\frac{2592}{100} \times 0,5 + \frac{1296}{100} \times 1,2$	29	29
6.	Laohoone bürooga	$\frac{3657}{100} \times 0,5 + \frac{1829}{100} \times 1,2$	40	40
Planeeritaval alal kokku			163	163

Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud kehtivatest normatiividest (EPN 17).

Parkimiskohtade arvutamisel on eeldatud, et laopind moodustab ühe korruse, teise korruse büroopind on laopinnast poole väiksem ning kolmas korrus on tehnoloogiline abikorrus (ventilatsioon jne), mis parkimist ei vaja.

Parkimiskohtade arv tuleb täpsustada hoone projekteerimisel, kusjuures tuleb arvestada 100 m²

- büroopinna kohta 1,2 parkimiskohta,
- laopinna kohta 0,5 parkimiskohta,
- tootmispinna kohta 1 parkimiskoht,
- kauplusepinna kohta 2 parkimiskohta.

Kui vajalikku arvu parkimiskohti ei õnnestu hoonest väljas olevale alale projekteerida, siis tuleb vähendada hoone mahtu või osaliselt planeerida parkimiskohad hoonesse.

Kõik parklad tuleb liigendada haljasalaga iga 10 autokoha järelt.

4.5 KESKKONNAKAITSE

Tervisekaitsenõuded

Kuna planeeringuala asub kahe maantee vahel, siis tuleb hoonete projekteerimisel ja rajamisel arvestada Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõuetega ning vajadusel rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste Heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” meetmeid.

Hoone projekteerimisel mitte paigutada vaikustnõudvaid bürooruume, kus töötavad inimesed paikselt, maanteepoolsetele külgedele. Siseruumides tagada vastavalt Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” normeeritud müratase mitte üle 40 dB.

Kuna maantee lähedusega kaasneb ka õhusaaste, mis on reaalseks ohuks planeeringualal töötavatele inimestele, tuleb hoonetesse projekteerida sundventilatsioon, tagades õhupuhastuse filtrites.

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 30.05.2000 määrusele nr 19 ”Rae valla jäätmehoolduseeskiri”.

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale on juriidilisest isikust jäätmetekitajad kohustatud:

- rakendama oma tegevuses kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete tekke vältimiseks või tekkinud jäätmete koguste ja ohtlikkuse vähendamiseks ning jäätmete taaskasutamiseks;
- korraldama oma jäätmete käitlust või andma need jäätmehoolduseeskirjaga kindlaksmääratud korras üle jäätmekäitlustevõttele;
- pidama koguselist ja liigilist arvestust oma tegevusega seotud jäätmete tekkimise ja käitlemise kohta;
- andma oma jäätmealasest tegevusest aru Rae Vallavalitsusele ja esitama nõudmisel vastava dokumentatsiooni;
- koostama Rae Vallavalitsuse nõudel jäätmekavasid, mis käsitlevad nende tegevusega seotud jäätmekäitlust.

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

Kogumismahutite asukohad tuleb määrata konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Haljastus

Krundisisene haljastus tuleb lahendada konkreetse hoone projekteerimise mahus.

Kõrghaljastus rajada kruntidele suuremate gruppidega teepoolsetele külgedele leevendamaks teest tulenevat müra ja saastet.

Igale hoonestatavale krundile tuleb istuda 1 puu (täiskasvanu kõrgusega minimaalselt 10 m) iga krundi 300 m² kohta.

Pos nr	Krundi pindala (m ²)	Vajalik puude arv
1	4572	15
2	4428	15
3	7619	25
4	1588	transpordimaa krunt, kohustuslik puude arv 0
5	4320	14
6	6095	20
7	2494	transpordimaa krunt, kohustuslik puude arv 0
8	46	elektrialjaama krunt, kohustuslik puude arv 0
9	13501	transpordimaa krunt, kohustuslik puude arv 0

Liigilised soovitused:

Harilik hobukastan (*Aesculus hippocastanum*), pooppuu (*Sorbus intermedia*)

Kohtadesse, kuhu planeeritakse suurem puudegrupp: suureleheline pärn (*Tilia platyphyllos*)

Põõsasteks: karvane viirpuu (*Crataegus submollis*)

Kui on puude rida, siis on sobilik puude vahekaugus 6 m.

4.6 TULEOHUTUSNÕUDED

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Tulekustutusvee minimaalne tagatud hulk peab olema 35 l/sek 6h jooksul (756 m³). Hüdrantide arvu, pumpade võimsuse, vee reservi ja torustike dimensioneerimisel tuleb järgida EVS 812-6 nõudeid. Hoonete täpne tuleohutusklass tuleb määrata arhitektuurse projekteerimise käigus.

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

Planeeritava ala kõrval Läike teel kulgeb olemasolev tulekustutusvee torustik. Täpsemalt vt seletuskirja punkt 5.3.1 Veevarustus ning joonisel 6 Tehnovõrkude koondplaan.

4.7 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonnas kuritegevuse riske vähendavatest abinõudest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- Ümbruse ja hoonete korrashoid
- Selgelt eristatav juurdepääs
- Hoonetevaheline nähtavus
- Nähtavuse tagamine parklas
- Lukustatud sisenemisruumid
- Tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- Süttimatust materjalist suletavate prühianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine
- Kruntide ümbritsemine piiretega
- Teede valgustuse ja krundisisese välisvalgustuse olemasolu
- Videovalve kasutamine

Kinnistu omanikul tuleb hoonete projekteerimisel ja rajamisel arvestada eelpool tooduga.

5 TEHNOVÕRGUD

Väljaehitamata tehnovõrkude kohta tuleb koostada eraldi tööprojektid. Enne projekteerimist tuleb taotleda tehnovõrkude valdajatelt projekteerimiseks tehnilised tingimused.

5.1 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud planeeritaval alal kehtiva Peetri küla Läike tee 5,7 ja 10, Kaasiku II ja Mäetamme-1 kinnistute detailplaneeringus ette nähtud lahendus ja käesolevaks ajaks osaliselt välja ehitatud elektrikaabli koridori kulgemine.

Vastavalt kehtivale detailplaneeringule planeeritaval alal asuvad krundid varustatakse elektrienergiaga olemasoleva alajaama nr 5374 (Läike AJ 20/0,4 kV) ning Pos 8 krundile planeeritud 20/0,4 kV komplektalajaama baasil.

Kinnistute elektrivarustus on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliinidega ringtoitena.

Tarbijate ühendamiseks paigaldatakse krundi piirile transiit-sisestuskilbid ja kahetariifse arvestussüsteemiga mõõtekilbid.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustus toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Koormuste arvutus

POS NR	NIMETUS	ARVUTUSLIK ELEKTRIKOORMUS, Pa/Ia (kW/A)
1	ÄRI- JA TOOTMISHOONED	320/500
2	ÄRI- JA TOOTMISHOONED	320/500
3	ÄRI- JA TOOTMISHOONED	320/500

5	ÄRI- JA TOOTMISHOONED	320/500
6	ÄRI- JA TOOTMISHOONED	320/500
KOKKU		1600/2500

Teede valgustuseks on ette nähtud kõrgrõhu Na-lampidega valgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Teede valgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Teede valgustuse toide on planeeritud Läike tee välisvalgustuse juurde varem projekteeritud toitekilbist ja täiendavalt teede valgustuse (20kW) toiteks planeeritud välisvalgustuse toitekilbist (veremplaneeritud alajaama juures Sära teel).

5.2 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud kehtiva Peetri küla Läike tee 5,7 ja 10, Kaasiku II ja Mäetamme-1 kinnistute detailplaneeringus ette nähtud ja käesolevaks ajaks osaliselt välja ehitatud sidekaabli koridor.

Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on planeeritud olemasolevast Läike tee sidekanalisatsioonist kinnistuteni viivale tänavale sidekanalisatsioon (põhitrass). Põhitrassist on planeeritud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused iga krundini.

Sidekanalisatsioon on planeeritud ehitada UPOTEL tüüpi PVC torudest r/b sidekaevudega. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m. Kinnistuisene osa lahendatakse tööprojekti koosseisus omanike vahenditest.

5.3 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.3.1 Veevarustus

Planeeritava kvartali veevarustus lahendatakse Läike teel kulgevate olemasolevate Ø110 mm veetorustike baasil.

Planeeritava kvartali joogivee arvutuslik vooluhulk max 20 m³/d. Igale planeeritava ala hoonestatavale krundile on ette nähtud veeühendus ja liitumispunkt.

Hoonete veemõõdusõlmed paigaldatakse hoonesse esimese toiteturupoolse välisseina taha soojustatud ja valgustatud ruumi. Hoonesse paigaldatakse veemõõtja, mille ette ja taha paigaldatakse kuulkraanid. Vahetult veemõõtja taha paigaldada tagasilöögiklapp ja soovitatav on paigaldada filter. Veemõõtja kandur maandada. Veemõõtja asub põrandast ca 70 cm kõrgusel soojustatud ja valgustatud ruumis tarnetoru sisenemiskohale võimalikult lähedal. Veemõõdusõlmele ja veearvestile peab olema vaba juurdepääs arvesti asendamiseks ja näitude lugemiseks. Veesisend paigaldatakse hoone vundamendist läbiminekul hülsis.

Planeeritav tulekustutusvee torustik on ette nähtud ühendada Läike tee varemplaneeritud tulekustutusvee süsteemiga.

Planeeritava ala kinnistutele on ette nähtud sprinklerite toitmine eraldi kvartali tulekustutusvee võrgust.

Kinnistu tulekustutusvee ühendused on ette nähtud vahesiibriga dubleeritud ühendusena (2x160 mm veetorst) tulekustutusvee võrgust.

Hoonestuse projekteerimisel planeeritavatele kinnistutele tuleb täpsustada sisemise tulekustutusvee vooluhulga suurus. Suurema tulekustutusvee vooluhulkade vajaduse korral tuleb rajada kinnistu sisse lisa tulekustutusvee mahuti.

Planeeritud veetorustik paigaldatakse PEH, PN10 plasttorudest ~1,8 m sügavusele planeeritud maapinnast, tihendatud ja kuivale alusele.

5.3.2 Reovee kanalisatsioon

Planeeritava ala eelvooluks on Läike tee olemasolev Ø160 mm reovee kanalisatsiooni torustik.

Reovee kanalisatsiooni ööpäevane kogus on $Q=20 \text{ m}^3/\text{d}$.

Igale krundile on ette nähtud reoveeühendus ja liitumispunkt krundi läbival reovee torustikul või krundi piirist väljaspool.

Planeeritud kanalisatsiooni välisvõrk paigaldada Ø160 mm, SN8 reovee kanalisatsiooni torudest. Reovee kanalisatsiooni kaevud paigaldada plastkaevudest ja katta asfaltkattega pindade all nn ujuvat tüüpi malmluukidega.

5.3.3 Sajuvee kanalisatsioon

Sajuvee eelvooluks on olemasolev planeeritavat ala läbiv sajuvee kanalisatsiooni toru Läike teel.

Kvartalisestelt transpordi maa-aladelt kogutakse sajuvesi restkaevude ja drenitorustiku abil. Igale planeeritava ala krundile on ette nähtud sajuveeühendus ja liitumispunkt krundi piirist väljaspool. Kvartali kruntide hoonete vundamentide dreniveed ja katuse sajuveed on võimalik juhtida otse kvartali sajuvee kanalisatsiooni torustikku. Reostunud sajuvesi tuleb enne eelvoolu juhtimist puhastada.

Kvartalist sajuvee arvutuslik vooluhulk eelvoolu on 75 l/s.

Planeeritud sajuvee kanalisatsiooni välisvõrk paigaldatakse SN8 sajuvee kanalisatsiooni torudest ja drenitorudest. Sajuvee kanalisatsiooni kaevud paigaldatakse plastkaevudest ja kaetakse asfaltkattega pindade all n.n. ujuvat tüüpi malmluukidega.

5.4 GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse planeerimisel on aluseks võetud kehtiva Peetri küla Läike tee 5,7 ja 10, Kaasiku II ja Mäetamme-1 kinnistute detailplaneeringus ette nähtud ja käesolevaks ajaks osaliselt välja ehitatud gaasitorustiku koridor.

Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on igale hoonestatavale kinnistule planeeritud gaasiühendus.

Kruntide liitumiseks on planeeritud juurdepääsutänavaga maale uus B-kategooria gaasitorustik MOP 4,0 bar. Planeeritakse üks ühendussõlm olemasoleva Läike tee gaasitrassiga.

Gaasitorustik on planeeritud maa-alusena PE80 SDR11 plastist gaasitorudest paigaldussügavusega vähemalt 0,8-1,0 m maapinnast toru peale. Ristumisel sõiduteega planeeritakse gaasitoru paigaldada kaitsehülssi.

Magistraaltorustiku hargnemisel planeeritakse paigaldada maa-alune siiber AVK PN16. Terassiibrite ühendamiseks plasttoruga nähakse ette plast-teras üleminekud SDR11 PE/STL. Kruntide ees on planeeritud liitumispunktid koos maa-kraanidega ja ajutiste pimeotsakorkidega. Planeeritavad siibrid ning maakraanid nähakse ette paigaldada betoontoe peale.

5.5 MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NÕUDED

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata planeeritaval alal asuvatele transpordimaa kinnistutele (Pos9, Pos4 ja Pos7) avalik kasutus lähtudes kehtivast seadusandlusest (Asjaõigusseadus §155, Teeseadus §4).

Teede omandi ja teede võõrandamise küsimuses tuleb lähtuda omavalitsuse poolt vastu võetud korrast.

20.01.2010

Koostaja:

Kristine Fenske / /

