

**RAE VALD
RAE KÜLA
GRANIIDI 1, 3, 5, 7, 9, 11
DETAILPLANEERING**

TELLIJA: Kodukindlustus OÜ
(äriregistrikood. 11196394)
Tondi 42
Tallinn 11316

PROJEKT : Optimal Projekt OÜ
(äriregistrikood. 11213515)
Tartu mnt. 74
Tallinn, 10144

PROJEKTIJUHT: Anneli Eldermann
Anneli@opt.ee
gsm 55661418

ARHITEKT: Kristiina Kokk
Kristiina@opt.ee

TALLINN 2008

PROJEKTI KOOSSEIS

I Menetlusedokumentid

II Seletuskiri

1. Sissejuhatus.....	3
2. Planeeringu alused.....	3
3. Olemasolev olukord.....	3
4. Planeeringu lahendus.....	4
5. Hoonestus ja arhitektuursed nõuded.....	4
6. Liikluskorraldus.....	4
7. Haljastus ja heakord.....	5
8. Tulekaitse.....	5
9. Kuritegevuse ennetamine.....	5
10. Tehnilis-majanduslikud näitajad.....	6
11. Tehnovõrkude lahendus.....	6
Vesivarustus ja kanalisatsioon.....	6
Elektrivarustus.....	7
Sidevarustus.....	7
Gaasivarustus.....	7

III Lisad

Omandidokumentid

ArchiLAND OÜ poolt koostatud „Uuemardi - Mardi - Kroosi 3 – Tammiksalu kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneeringu“ väljavõte.

IV Tehnilised tingimused

V Joonised

Situatsiooniskeem

Põhijoonis	M 1:1000
Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
Teelõiked	M 1:200

VI Kooskoostuste koondtabel

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Rae vald, Rae küla, Graniidi tee 1, 3, 5, 7, 9, 11 detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on nelja krundi liitmine, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine.

Detailplaneeringuga määratakse hoonestuse arhitektuursed parameetrid (korruselisus, katusekalded, maksimaalne kõrgus, põhimõtteline välisviimistlus).

2. PLANEERINGU ALUSED

Rae Vallavalitsuse otsus 08. aprill 2008 nr 390 detailplaneeringu algatamisest: Rae küla Graniidi 1, 3, 5, 7, 9, 11 kinnistute detailplaneeringu algatamine

Rae Vallavalitsuse korraldus 29. aprill 2008 nr 484: Rae küla Graniidi 1, 3, 5, 7, 9, 11 kinnistute detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine

Lähtetingimused Rae küla Graniidi 1, 3, 5, 7, 9, 11 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks

Rae valla üldplaneering

Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava

ArchiLAND OÜ poolt koostatud „Uuemardi - Mardi - Kroosi 3 – Tammiksalu kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneering“

Katastriüksuse plaan

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala suurus on ligikaudu 3,7 ha.

Planeeritavad kinnistud asuvad Rae külas.

Planeeritava ala moodustavad:

Graniidi tee 1, kat.tunnus 65301:002:1225, 50%Ä / 50% T, 6089m²

Graniidi tee 3, kat.tunnus 65301:002:1227, 50%Ä / 50% T, 5811m²

Graniidi tee 5, kat.tunnus 65301:002:1229, 50%Ä / 50% T, 6315m²

Graniidi tee 7, kat.tunnus 65301:002:1233, 50%Ä / 50% T, 5377m²

Graniidi tee 9, kat.tunnus 65301:002:1236, 50%Ä / 50% T, 5727m²

Graniidi tee 11, kat.tunnus 65301:002:1238, 50%Ä / 50% T, 6731m²

Osaliselt Graniidi tee, kat.tunnus 65301:002:1223, 100% transpordimaa 26 403m²

Juurdepääs alale on Graniidi teelt. Planeeritav ala on hoonestamata ja kõrghaljastuseta.

Alal lasuvad maakasutuse piirangud:

Tallinn- Tartu mnt. Sanitaarkaitsevöönd 300m,

Järve tee teekaitsevöönd 50m ja sanitaarkaitsevöönd 60m

planeeringualal asuvatest tehnovõrkudest tulenevad kaitsevööndid,

perspektiivsete tehnovõrkude servituut,

kraavi kaitsevöönd 1 meeter kaldast,

pumpla kaitsevöönd

(vt lisaks joonist)

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeeringu lahenduse eesmärgiks on luua võimalus juba planeeritud äri-ja tööstuspiirkonda suuremahulisema kaupluse-laohoone rajamiseks.

Planeeringulahendus näeb ette nelja krundi liitmise - Graniidi tee 1, 3, 5, 7. Planeeritava krundi suuruseks on 24 817m². Seejuures säilib maksimaalselt kehtestatud detailplaneeringuga planeeritu. Maakasutuse sihtotstarve säilib Ärimaa 50% / Tootmismaa 50%.

Graniidi tee 9 ja 11 krundidel säilib suurus ja ehitusõigus, muudetud on osaliselt vaid hoonestusala piire. Hoonestusala kaugus krundi piiridest 0-75 meetrit. Kui krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4 meetrit, siis tuleb piiripoolne hoone sein rajada konstruktiivse tulemüürina. Põhijoonisel on näidatud hoonestuse lubatud hoonestusala.

Krundi piiridele planeeritakse rohkelt kõrghaljastust. Parkimine toimub omal krundil.

Käesolev planeering muudab Graniidi tee kinnistut. Järve ja Graniidi tee ristmikule ringtee ehitamiseks piisava ala tagamiseks planeeritakse eraldi krunt, mis ulatub 15 meetrit ka Graniidi tee alasse. See krunt liidetakse peale planeeringu kehtestamist Järve tee maa-alaga. Likvideeritakse tupiktee, mis oli planeeritud käesoleva detailplaneeringuga liidetavatele kruntidele juurdepääsuteeks.

5. HOONESTUS JA ARHITEKTUURSED NÕUDED

Igale krundile on lubatud ehitada maksimaalselt 2 hoonet, maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks 2000 kuni 9000m², olenevalt krundi suurusest. Hoone maksimaalne kõrgus on 3 täiskorrust ja 15 meetrit.

Välisviimistluse materjalina on ette nähtud kasutada puitu, vineeri, betooni, plekki ja krohvi. Tänavaaärde planeerida hoonetele esinduslikumad fassaadid, peasissepääsud ja jalgrattaparklad, olme ja kontoriblokid, tootmis-ja laokompleksi osad ehitada krundi tagumisse ossa. Arhitektuur peab olema moodne, uuenduslik. Katuse üldjuhul lame, parapetiga, krundi tagumistel hoone osadel võib katuse kalle olla kuni 15°. Katusekate rullmaterjal või profiilplekk, lubatud ei ole kiviimitatsiooniga profiilplekki. Lubatud on võrkpiire, kõrgus 1,8m. Piiret mitte rajada kraavi kaldale lähemale kui 1m.

Krundi piiridele on planeeritud kõrghaljastus, samuti tuleb liigendada suured parklad haljastusega. Istutatavate puude täiskasvanukõrgus on min. 10m, istutamisel vähemalt 2,5m. Soovitav puu on kask. Teise puuliigi istutamise soovi korral võtta nõusolek Rae Vallavalitsuselt. Krundisisesele näha ette samuti kõrghaljastuse rajamine, võimalikud puude liigid on kask, tamm, pärn, kastan, vaher, pihlakas, kuusk, nulg, elupuu ja nende võimalikud liigivariandid, mille täiskasvanu kõrgus on vähemalt 10m. Minimaalne puude arv krundil on 1 puu krundi iga 400m² kohta, kuid mitte vähem kui kohustuslikuna näidatud asukohas ja tihedusega. Kruntide pindalast peab vähemalt 15% olema haljasala (murupind, põõsad, puud). Murukivi ei arvestata haljasalaks.

6. LIIKLUSKORRALDUS

Liiklusruumi projekteerimisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 843:2003 "Linnatänavad" ning teised kehtivad normid.

Juurdepääsuteena planeeritavale maa-alale kasutatakse Graniidi teed.

Käesolev planeering muudab Graniidi tee kinnistut. Eraldi krunt, suurusega 2985m², planeeritakse Järve tee äärde, mis ulatub 15 meetrit ka Graniidi tee alasse. See krunt liidetakse peale planeeringu kehtestamist Järve tee maa-alaga. Samuti muutub Graniidi tee ala 1232m² väiksemaks tupiktee võrra, mis oli planeeritud käesoleva detailplaneeringuga liidetavatele kruntidele juurdepääsuteeks.

Parkimine lahendatakse omal krundil. Parkla liigendatakse kõrghaljastusega.

7. HALJASTUS JA HEAKORD

Kruntidele planeeritakse kõrghaljastust teede äärde ja parkla liigendamiseks. Prügikonteinerid paiknevad kinnistul.

8. TULEKAITSE

Planeeritavad hooned peavad vastama:

1. Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004a. määrusele nr. 315 "Ehitisele ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded".
2. EVS 8121-7:2008 "EHITISE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus"

Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-2.

Tuletõrjeevarustus peab vastama kehtivale EVS 812-6:2005 "Tuletõrje veevarustus" nõuetele.

Vastavalt Eesti normidele ja standarditele peab olema tagatud tulekustutusvesi 3 tunni vältel. Vajalik vooluhulk kuni 2 korruselise hoonestuse puhul 10 l/s. Tule kustutamise ajal peab olema tagatud ka ümbruskonna elanike veega varustamine. Hüdrantide vahekaugus piki torustikku ei tohi olla suurem kui 150 m. Planeeritavale alale on ette nähtud kaks hüdranti – Kroosi tee ja Järve tee ristmikul ning Kroosi tee ja Reinu tee ristmikul.

9. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsu võimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid planeeritavale transpordimaa krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud

Ülejäänu oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.

10. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

Detailplaneeringuga haaratud maa-ala	3,7 ha	
Planeeritud kruntide arv:	3	
Tootmis (50%)- ja ärimaa (50%)	3	37 276 m ²
Transpordimaa (100%)	2	22 186 m ²

11. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Vatavalt kehtivale „Uuemardi - Mardi - Kroosi 3 – Tammiksalu kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneeringule“ on alale planeeritud ja väljaehitamisel vee-, olmekanaliseerimise, gaasi, sidekanaliseerimise, madalpingekaabli, drenaaži, sadeveekanaliseerimise, tänavavalgustuskaablitrassid.

11.1. VESIVARUSTUS JA KANALISEERIMINE

Vee- ja kanaliseerimisvarustuse osas on määratud kinnistu perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Vee- ja kanaliseerimisvarustuse planeerimise osas on arvestatud 27.05.2008a. AS Elveso poolt väljastatud tehniliste tingimustega nr. 082/08.

Graniidi 1,3,5,7,9 ja 11 kinnistute detailplaneeringu alale on tagatav veehulk kuni 11,0 m³/d (sealhulgas tuletõrjevett 10 l/sek) peale piirkonda Rae valla asulate veevarustuse ja kanaliseerimise arengukava (OÜ Projektkeskus, töö nr 296) järgse ühisveevärgi väljaarendamist antud piirkonna ühisveevärgi ja kanaliseerimise arendaja AS Water Ser poolt. Moodustatavate uute kinnistute piiri äärde tänava maa-alasse (krundipiirist mitte kaugemale kui 1 m) projekteeritakse sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Igale tarbijale paigaldatakse eraldi maakraan ja veemöödusõlm. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,5 bar. Tuletõrjeveevõtukohtadena on ette nähtud kasutada juba varem planeeritud hüdrante Kroosi tee ja Järve tee ristmikul ning Kroosi tee ja Reinu tee ristmikul. Hüdrantide vaheline maksimaalne kaugus mööda teed möödetuna on vähem kui 150m.

Graniidi 1,3,5,7,9 ja 11 kinnistute detailplaneeringu alalt võetakse vastu reovett koguses kuni 11,0 m³/d peale piirkonna Rae valla asulate veevarustuse ja kanaliseerimise arengukava järgse ühiskanaliseerimise väljaarendamist antud piirkonna ühisveevärgi ja kanaliseerimise arendaja AS Water Ser poolt. Moodustatavate uute kinnistute piiri äärde tänava maa-alasse (krundipiirist mitte kaugemale kui 1 m) projekteeritakse kanaliseerimise vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanaliseerimisega.

Asfaltplatsidelt juhitakse sadeveed läbi õlipüüduuri drenaažitorustikku. Haljasaladel sadeveed immutatakse pinnasesse.

Maaüksuse liitumispunktid ühisveevärgi ja kanaliseerimisega kooskõlastatakse ÜVK arendaja AS-ga Water Ser.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990 teemaa-alale, kuid mitte sõidutee alla.

Veevarustuse- ja kanalisatsioonitorustikud kuni liitumispunktini kaasaarvatult antakse peale kasutusloa saamist tasuta üle AS-le Water Ser.

11.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud kinnistu perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustuse planeerimise osas on arvestatud 30.05.2008 a. Eesti Energia AS poolt väljastatud tehniliste tingimustega nr. 146231

Graniidi 1,3,5,7,9 ja 11 kruntide elektrienergiaga varustamine planeeritakse Kroosi tehнопargi piirkonda paigaldatavast komplektalajaamast. Tarbijale on ette nähtud alajaamast kinnistuni 0,4kV kaabelliin.

Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites: 3 x 160A

Toitealajaam: Järveküla

Toitefiider: Assaku

Postide nr. 99-102 vahelisel alal asuv 10 kV õhuliin paigaldatakse ümber Järve tee äärde.

11.3. SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osas on määratud kinnistu perspektiivne sidevajadus ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus.

Sidevarustuse planeerimise osas on arvestatud 30.05.2008 a. Elion Ettevõtted AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr. 8403517.

EA Reng AS tellimusel on ProSystem OÜ koostanud Harju maakond, Rae vald, Rae küla, Graniidi, Dolomiidi, Liivakivi tee ja Klaukse tee8 sidevarustuse paigaldamise tööprojekti. Lähtudes nimetatud tööprojektist on planeeritud Graniidi 1,3,5,7,9 ja 11 kinnistutele planeeritavale äri- ja tootmihoonele kaabelkanalisatsiooni sisend alates Graniidi tee 7 krundi piirini tööprojektiga projekteeritud 100mm l.m. kaablikanali toru otsast.

11.4. GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse osas arvestatakse OÜ WaterSer poolt väljastatavate tehniliste tingimustega.

Gaasipaigaldis projekteerida maa-alusena ja vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse“ ja teiste Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

Igale krundile planeeritakse eraldi maa-alune sulgurseade krundi piiri vahetusse lähedusse.

Kristiina Kokk

Arhitekt

Optimal Projekt OÜ