

II. SELETUSKIRI

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Rae valla ehitusmäärus
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Rae valla üldplaneering (1992)
- Rae valla järelvalvestaadiumis üldplaneering (menetluses)
- Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (menetluses)
- Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020
- T-11 Tallinna ringtee ja T-8 Tallinn-Paldiski mnt projekt "Kurna eritasandilise ristmiku tehniline projekt", töö nr 2002/EE16/P/PA/009, AS Teede Tehnokeskus
- Vana-Aaviku -1 kinnistu detailplaneering (kehtestati Rae Vallavolikogu 27.07.2004 otsusega nr 268)

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilised mõõdistused 30.06.2009, OÜ Geoterra, töö nr 35/2009
- Dendroloogiline ekspertiis, Metsakorralduse Büroo OÜ, 2007
Lisa dendroloogilise ekspertiisi juurde, Metsakorralduse Büroo OÜ, 2007
- Harjumaa Rae valla Kurna küla Ameerikanurga kinnistu müratase, Osaühing JÕGIOJA Ehitusfüüsika KB, 03.09.2007
- Arheoloogiline eeluuring, arheoloog Gurly Vedru, 2007
- Eksperthinnang Rae vallas Ameerikanurga planeeringuala hüdrooloogilisest olukorrast (september, 2007), AS Maa ja Vesi, töö nr 10851-2010
- Kurna küla Ameerikanurga tehnotargi ja teede detailplaneeringu keskkonnamõju eelhinnang (2010), Keskkonnaekspert Aadu Niidas

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta detailplaneeringusse haaratud kinnistute omavahelisi piire, määrata moodustatavatele kruntidele ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja haljastus ning tehnovõrkudega varustamine.

KEHTESTATIIN
Rae Vall

17.09.12

otsusega nr 323

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 ÜLDANDMED

Planeeritav ala asub Tallinna piirist kümne kilomeetri kaugusel Rae vallas Kurna külas Jüri liiklussõlme, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee (E293/T2 põhimaantee) ja Tallinna ringtee ääres äri-ja tootmistegevuseks ette nähtud piirkonnas.

Maapind tõuseb veidi kagu suunas. Planeeritavat ala piiravad lääne – põhja – ida suunast Tallinna ringtee, Jüri liiklussõlm ning Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee, ülejäänud külgedest piirneb Ameerika teega (valla tee). Planeeritaval alal on kinnistuid kasutatud põllu- ja loodusliku rohumana, mis vahelduvad metsasiiludega, milles puistud moodustavad kask ja lepp. Maa-alal on palju kivikorjeid.

Planeeritaval alal on maaparanduslike kuivendustööde käigus rajatud kraavid. Ala läbivad idast kõrgepinge liinid.

Planeeritaval alal on väljaehitatud 12.veebruari 2008 Rae Vallavolikogu otsusega nr 259 kehtestatud detailplaneeringu järgseid teid osaliselt.

Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 85,8 ha.

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised katastriüksused:

Nr	Aadress	Pindala	Reg. osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Ameerika-nurga	25,84 ha		65301:001:2786	Maatulundus-maa	OÜ Süda Maja (10927962)
2	Ameerika-nurga 1	23,19 ha		65301:001:2787	Maatulundus-maa	OÜ Süda Maja (10927962)
3	Ameerika-nurga 2	14,16 ha		65301:001:2788	Maatulundus-maa	OÜ Süda Maja (10927962)
4	Ameerika-nurga 3	7,68 ha		65301:001:2789	Maatulundus-maa	OÜ Süda Maja (10927962)
5	Tunnelitee	12186 m ²		65301:001:2794	transpordimaa	OÜ Süda Maja (10927962)
6	Lõuna tee	2,63 ha		65301:001:2792	transpordimaa	OÜ Süda Maja (10927962)
7	Nurga tee	4383 m ²		65301:001:2793	transpordimaa	OÜ Süda Maja (10927962)
8	Nurga tee 5	1182 m ²		65301:001:2791	tootmismaa	OÜ Süda Maja (10927962)

9	Õunapuu	5,96 ha		65301:001:2795	maatulundusmaa	OÜ Probus
10	Õunapuu 1	10508 m ²		65301:001:2796	maatulundusmaa	OÜ Probus
11	Ameerika tee L 2	5653 m ²		65301:001:2797	transpordimaa	OÜ Probus
12	Pihlapuu	5381 m ²		65301:001:0876	maatulundusmaa	Sirje Õunpuu

3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED

Planeeritavale maa-alale ulatuvad järgmised vööndid:

- o Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee (E293/T2 põhimaantee) ja – Tallinna ringtee T-11 sanitaarkaitsevöönd 300 m, teekaitsevöönd 50 m
- o Kohaliku tee (Ameerika tee) kaitsevöönd - 20 m (Teeseadus §13, §36, §37)
- o 10 kV elektriliinide kaitsevöönd liinist 10 m mõlemale poole
- o sidekaabli kaitsevöönd 2 meetrit teljest mõlemale poole
- o kraavide veekaitsevöönd
- o kultusekivi kaitsevöönd 50m

Planeeritaval alal on Kultuuriministri 27.07.1998 määrusega nr 20 arheoloogiamälestiseks (mälestise registri nr 18773) tunnistatud asulakoht ning arheoloogiamälestiseks (mälestise registri nr 18777) tunnistatud kultusekivi. 2007.a augustis viidi läbi arheoloogilised eeluuringud. Asulakohana arvel olnud alal on tegu turbalaiguga, asula kultuurkihti sealt ei leitud (vt lisa 3.6.7).

3.4 OLEMASOLEV HALJASTUS

Metsakorraldusbüroo OÜ juhataja Lembit Maamets koostas dendroloogilise ekspertiisi (vt seletuskirja punkt 3.6.4, 3.6.5, 3.6.6).

Metsamaa moodustab planeeritavast alast ca 22,9%. Kuna planeeritav ala paikneb ümbritsevast maapinnast madalamal ning planeerimise käigus tekib ilmne vajadus pinnase tõstmiseks, mille tagajärjel jääksid säilitatavad metsa osad n.ö. sulglohkudesse, ei ole põhjendatud olemasolevate suhteliselt väheväärtuslike metsade säilitamine tulevase kõrghaljastusena vaid tuleks kaaluda uue, funktsionaalsema haljastuse rajamine.

Joonistele on märgitud 4 kõige väärtuslikumat puud, millised tuleb ilmtingimata säilitada. (lisa 3.6.6 alusel).

3.5 HÜDROLOOGILINE OLUKORD

Ekspert hinnangu Rae vallas asuva Ameerikanurga planeeringuala hüdroloogilise olukorra kohta koostas aktsiaselts Projektierimisbüroo Maa ja Vesi 2007 töö 0907 ja täpsustused töö nr. 10851- 2010.

Antud hüdroloogilise ülevaate eesmärgiks on iseloomustada Ameerikanurga tööstuspargi planeeringuala sademetevee ärajuhtimiseks kasutatavate eesvoolukraavide hüdroloogilist

olukorda maksimaalsete vooluhulkade seisukohalt. OÜ EL Konsult (töö nr.10-02) on täpsustanud Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava ja sh piirkonna hüdroloogilist olukorda.

Antud planeeringu hüdroloogilise ülevaate eesmärgiks on iseloomustada Ameerikanurga tööstuspargi planeeringuala sademetevee ärajuhtimiseks kasutatavate eesvoolukraavide hüdroloogilist olukorda maksimaalsete vooluhulkade seisukohalt. Nimetatud planeeringualal on kolm eesvoolu, millest kaks suubuvad Kurna ojasse ja keskmise osa eesvooluks on Aaviku peakraav. Kogu planeeringuala paikneb drenaažkuivendusega alal. Arvestades sellega, et planeeringualal olev drenaaž ehitustööde käigus lõhutakse, tuleb ette näha abinõud nende drenaažisüsteemide eesvoolude taastamiseks.

AS Teede Tehnokeskuse (töö nr. P0154) ja OÜ Reaalprojekti (töö nr.675/P76-10) poolt on koostatud Põhimaantee nr. 11 Tallinna ringtee projektid, kus on ettenähtud uued lahendused Ringtee kraavidele ja truupidele, mis ei koorma enam vihmaveega planeeritavat ala.

Enamus käesoleva planeeringu ala naabruse truupe paiknevad suurte maanteedel all ja on suurema läbimõõduga kui hüdraulilise arvutuse järgi peaksid olema. Maanteedel projektidega on projekteeritud truupid teede alla vajalikust üks aste suuremad. Seetõttu ei teki käesoleval juhul probleeme truupide läbilaskevõimega.

Väljaspool planeeringuala maatulundusmaale jäävatel drenaažisüsteemidel, millede eesvoolud lõigatakse planeeringualaga ära, tuleb säilitada olev või projekteerida uus eesvool eeldusega, et nende süsteemide kuivendusseisund ei halveneks.

Et tagada väljaspool planeeringuala jäävate kuivendussüsteemide töö, tuleb tellida MATERI registreeringut omavalt ettevõttelt kuivendussüsteemide rekonstrueerimise projekt. Projekt kooskõlastada maaomanikega ja Põllumajandusametiga.

3.6 LISAD

- 3.6.1 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosas nr 12100102
- 3.6.2 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosas nr 7540202 (Õunapuu)
- 3.6.3 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosas nr 12451202
- 3.6.4 Dendroloogiline ekspertiis (Metsakorralduse Büroo OÜ, 2007)
- 3.6.5 Lisa dendroloogilisele ekspertiisile (Metsakorralduse Büroo OÜ, 2007)
- 3.6.6 Puistuplaan ja takseerikirjeldus (Metsakorralduse Büroo OÜ, 2004)
- 3.6.7 Arheoloogiline eeluuring (august, 2007), arheoloog Gurly Vedru
- 3.6.8 Ekspert hinnang Rae vallas Ameerikanurga planeeringuala hüdroloogilisest olukorrast (Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS, töö nr 0907-2007)

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Detailplaneeringuga on kavandatud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid. Kruntidele on määratud ehitusõigus kuni 3-korruseliste hoonete rajamiseks maksimaalse kõrgusega 15 m. Hoonestatavate kruntide maksimaalne täisehituse protsent on 50%. Planeeringu alale on lubatud rajada ainult keskkonnaohutut tootmist.

Planeeringuala sisene teedevõrk koosneb ühest jaotustänavast ning neid ühendavatest tänavalõikudest. Sõidutee kõrvale on kavandatud kergliiklustee. Sõiduteed on ääristatud puudega.

Igal hoonestataval krundil peab olema haljasala vähemalt 20% ulatuses. Kõrghaljastus on soovitatav planeerida suuremate gruppide ja eelkõige teede äärde vähendamaks liiklusrumade ja saastet. Parkimine lahendatakse oma krundil.

Kavandatud kruntide ehitusõigus vaata tabel **Kruntide ehitusõigus ja piirangud**

Detailplaneeringuga on kavandatud mõningad suured krundid, mida on võimalik vajadusel edaspidiselt jagada väiksemateks kruntideks. Kui tekib vajadus detailplaneeringu käigus moodustuvate kinnistute jagamiseks, tuleb koostada uus detailplaneering krundi jagamiseks. Planeeringuga on kavandatud maksimaalne hoonete arv krundil, millega määratletud võimalik maksimaalne jagamisel tekkivate kruntide arv. Kruntide jagamisel tuleb arvestada põhimõtet, et uute kruntide täisehitusprotsent ei ületaks 50% ning krundi haljastusprotsent oleks vähemalt 20%.

Antud planeeringu mõistes väiksematel kavandatud kruntidel ulatuvad hoonestusalad osaliselt naaberkruntide piirideni, võimaldamaks vastavalt turuvajadusele ning kruntide ratsionaalsema kasutuse tagamiseks krunte liita. Planeering näeb ette võimaluse planeeringulahenduses olevate kruntide liitmiseks tingimustel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitumise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt: lubatud hoone arvud liituvad. Liidetud kruntidel on lubatud ehitada üle liidetud kruntide vahelise ehituskeeluala, kui kokkuliidetud ehitusõigusi ei ületata ning tingimusel, et liidetud krundid kuuluvad samale omanikule.

Kruntide moodustamine vaata tabel **Kruntide moodustamine**

Kogu planeeritava ala on ette nähtud lahendada ühtse arhitektuurse kontseptsiooni alusel vältimaks suuri erinevusi nii hoonete mahtude osas kui arhitektuurse keele osas. Üldine arhitektuurne kontseptsioon kooskõlastatakse eelnevalt vallavalitsuse arhitektiga.

Kinnistuid võib jagada vastavalt detailplaneeringu krundijaotusele samaaegselt, kuid võib teostada etappide kaupa jagamist vastavalt ehitusjärjekordadele. Kui jagamata jäetakse ala, mille sisse jääb nii transpordimaa kui ka äri- ja tootmismaa sihtotstarbega planeeringuga kavandatud krunte, siis jääb antud alal sihtotstarbeks olemasolev sihtotstarve (maatulundusmaa).

KEHTESTATUD
Rae Vallavolikogu

KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA PIIRANGUD										
Pos nr	Krundi planeeritud suurus, m ²	Hoonete alune pind, m ³	Max korruselisus ja kõrgus, m	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve detailplaneeringu liikide alusel	Maa sihtotstarve katastrilise liikide kaupa	Suletud brutopind, m ²	Tulepüsisus	Parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	Piirangud
1	15800	7930	3	2	Ä ja Thk	Ä ja T	22000	TP1	110 110	Riigimaantee sanitaarkaitsevöönd kogu krundi ulatuses. Siseteetänavakaitsevöönd 5 m teemaaala piirist. Kohaliku maantee teekaitsevöönd 20 m. Isiklik kasutusõigus alajaamale (2 tk) koos kaitsevööndiga (2m) valdaja kasuks.
2	12080	6040	3	2	Ä ja Thk	Ä ja T	16000	TP1	80 80	Riigimaantee sanitaarkaitsevöönd kogu krundi ulatuses. Siseteetänavakaitsevöönd 5 m teemaaala piirist.
									</	

KEHTESTATUD
Rae Vallavolikogu

otsusega nr 323

Ameerikanurga kinnistu ja lähiala detailplaneering

DETAILPLANEERING

Kurna küla Rae vald
Töö nr DP-2011/025

Seletuskiri 01.11.2011
10/30

																					Sademetevee tiik.	
																					Riigimaantee sanitaarkaitsevöönd ulatub krundile osaliselt. Siseteetänavakaitsevöönd 5 m teemaaala piirist.	
5	5381	2673	3	15	1														TP1	27	27	
6	3413	-	-	-	-														-	-	-	Avaliku kasutusega tee
7	5990	2995	3	15	2														TP1	50	50	Siseteetänavakaitsevöönd 5 m teemaaala piirist.
																						Riigimaantee sanitaarkaitsevöönd ulatub krundile osaliselt. Siseteetänavakaitsevöönd 5 m teemaaala piirist. Isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsiooni võrgu valdaja kasuks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses.
8	14050	7025	3	15	1														TP1	50	50	
9	7843	-	-	-	-														-	-	-	Avaliku kasutusega tee
																						Riigimaantee sanitaarkaitsevöönd kogu krundi ulatuses. Riigimaantee teekaitsevöönd ulatub osaliselt krundile. Siseteetänavakaitsevöönd 5 m teemaaala piirist.
10	154238	77889	3	15	7														TP1	1118	1118	
																						Riigimaantee sanitaarkaitsevöönd kogu krundi ulatuses. Riigimaantee teekaitsevöönd ulatub osaliselt krundile. Siseteetänavakaitsevöönd 5 m teemaaala piirist.
11	30000	15000	3	15	2														TP1	250	250	

KEHTESTATUD
Rae Vallavolikogu

otsusega nr 323

Ameerikanurga kinnistu ja lähiala detailplaneering

DETAILPLANEERING

Kurna küla Rae vald
Töö nr DP-2011/025

Seletuskiri 01.11.2011

11/30

																			Isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsiooni võrgu valdaja kasuks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses.
12	13412	-	-	-	-	L	L	-	-	-	-	-	-	-	Avaliku kasutusega tee				
															Riigimaantee sanitaarkaitsevöönd ulatub krundile osaliselt. Siseteetänavakaitsevöönd 5 m teemaaala piirist. Isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsiooni võrgu valdaja kasuks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Isiklik kasutusõigus alajaamale (2 tk) koos kaitsevööndiga (2m) valdaja kasuks.				
13	59946	29973	3	15	6	Ä	Ä	93000	TP1	547	547								
14	12991	-	-	-	-	L	L	-	-	-	-				Avaliku kasutusega tee				
															Riigimaantee sanitaarkaitsevöönd kogu krundi ulatuses. Riigimaantee teekaitsevöönd ulatub osaliselt krundile. Siseteetänavakaitsevöönd 5 m teemaaala piirist. Isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsiooni võrgu valdaja kasuks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Vääruslik puu 2 tk. Isiklik kasutusõigus				
15	186855	93427	3	15	4	Ä	Ä	257840	TP1	1516	1516								

KEHTESTATUD
Rae Vallavolikogu
12.04.2023

Ameerikanurga kinnistu ja lähiala detailplaneering

Kurna küla Rae vald
Töö nr DP-2011/025

DETAIL PLANEERING

Seletuskiri 01.11.2011

12/30

																	sadmete- süsteemi kuuluvate sademete- ja liigvee ärajuhtimise kraav
16	26300	-	-	-	-	L	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Avaliku kasutusega tee
17	82365	41183	3	15	2	Ä ja Thk	Ä ja T	120000	TP1	600	600	600					Riigimaantee sanitaarkaitsevöönd ulatub krundile osaliselt
18	141600	70800	3	15	3	Ä ja Thk	Ä ja T	212000	TP1	1060	1060	1060					Riigimaantee sanitaarkaitsevöönd ulatub krundile osaliselt Kultusekivi kaitsevöönd 50 m Siseteetänavakaitsevöönd 5 m teemaala piirist. Isiklik kasutusõigus alajaamale (2 tk) koos kaitsevööndiga (2m) valdaja kasuks. Riigimaantee sanitaarkaitsevöönd kogu krundi ulatuses. Riigimaantee teekaitsevöönd ulatub osaliselt krundile. Siseteetänavakaitsevöönd 5 m teemaala piirist. Isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsiooni võrgu valdaja kasuks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Vääruslik puu 2 tk. Isiklik kasutusõigus sadmete- süsteemi kuuluvate sademete- ja liigvee ärajuhtimise kraav
19	45000	22500	3	15	2	Ä	Ä	62095	TP1	366	366	366					

KEHTESTATUD

Rae Vallavolikogu

17.09.12

otsusega nr 323

Ameerikanurga kinnistu ja lähiala detailplaneering

Kurna küla Rae vald
Töö nr DP-2011/025

DETAILPLANEERING

Seletuskiri 01.11.2011

13/30

KRUNTIDE MOODUSTAMINE						
Pos nr	Krundi planeeritud sihtotstarve	Sihtotstarve katastriüksuste liikide kaupa	Krundi planeeritud suurus m²	Moodustatakse kruntidest	Liidetavate lahutatavate osade suurus m²	Osade senine suurus m²
1	Ä ja Thk	Ä ja T	15800	1	15800	5,96 ha
2	Ä ja Thk	Ä ja T	12080	2	12080	5,96 ha
3	Ä ja Thk	Ä ja T	12500	3	12500	5,96 ha
4	Ä ja Thk	Ä ja T	4084	4	4084	5,96 ha
5	Ä ja Thk	Ä ja T	5381	5	5381	5381
6	L	L	3413	6	3413	5653
7	Ä ja Thk	Ä ja T	5990	7	5990	10508
8	Ä ja Thk	Ä ja T	14050	8a	7292	5,96 ha
				8b	2240	5653
				8c	4518	10508
9	L	L	7843	9	7843	5,96 ha
10	Ä ja Thk	Ä ja T	154238	10	148995	25,84 ha
11	Ä	Ä	30000	11a	34748	25,84 ha
				11b	495	12186
12	L	L	13412	12	13412	25,84 ha
13	Ä	Ä	59946	13	59946	25,84 ha
14	L	L	12991	14a	1212	25,84 ha
				14b	88	25,84 ha
				14c	11691	12186
15	Ä	Ä	186855	15	186855	18,68 ha
16	L	L	26300	16	26300	2,63 ha
17	Ä ja Thk	Ä ja T	82365	17a	76800	7,68 ha
				17b	4383	4383
				17c	1182	1182
18	Ä ja Thk	Ä ja T	141600	18	141600	141600
19	Ä	Ä	45000	19	45000	4,5 ha

KELTTESTATUD
Rae Vallavolikogu

otsusega nr 323

Ameerikanurga kinnistu ja lähiala detailplaneering

Kurna küla Rae vald
Töö nr DP-2011/025

DETAILPLANEERING

Seletuskiri 01.11.2011

14/30

4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Väljavõtet Rae valla olemasolevast hetkel kehtivast ja menetletavast üldplaneeringust vaata lisa 4.7.1. Samuti on lisa 4.7.1 esitatud väljavõtte menetluses olevast Jüri aleviku üldplaneeringust.

Käesolev detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev kuid kooskõlas menetluses olevate Rae valla ja Jüri aleviku üldplaneeringute maakasutuse, tehnovõrkude ja liikluskorralduse põhimõtete kavandamisega.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on planeeritava ala maakasutuseks põllu- ja metsamajandusliku kasutusala maa-ala, kuhu võib ehitada hajaasustuse põhimõtteid järgides elamuid ja nendega liituvaid tootmis- ja laohooneid ning samuti taludega liituvad väiksemad töökodasid.

Kuna planeeritav ala asub arenevas piirkonnas Jüri aleviku vahetus läheduses ning on igast küljest piiratud teedega (kahest küljest piiratud kahe suure maanteedega) on ala igati sobilik tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks. Seetõttu ongi menetluses olevate üldplaneeringute järgi antud ala maakasutuseks planeeritud tootmis- ja ärimaa, kus on ruumi jäetud ka rohekoridorile ja haljasaladele. Rae valla menetluses olev üldplaneering on Rae Vallavolikogu poolt vasuvõetud otsusega nr 172 26.11.2010. Jüri aleviku üldplaneering on Rae vallavolikogu poolt vastuvõetud otsusega nr 196 18.01.2011.

4.2 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Käesoleva detailplaneeringu kontaktvööndis paiknevad Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ning Tallinna ringtee. Teisel pool Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteed asub Jüri alevik. Kontaktvööndis, mis hõlmab Jüri aleviku osa on 25.02.2003 Rae Vallavolikogu otsusega nr 54 kehtestatud Jüri aleviku keskuse osa ja tehnopargi detailplaneering. Planeeringu koostamise eesmärgiks oli seni hoonestamata maa-ala olulise liiklussõlme ääres muuta atratiivseks äri- ja teeninduspindadega Jüri aleviku keskuseks ning efektiivselt toimivaks büroo-, väiketootmis- ja ladudega keskkonnasõbralikuks tootmispirkonnaks (tehnopargiks). Käesolevaks ajaks on seda detailplaneeringut muudetud Kesk tee 18, 18a, 20, 20a, 22, 22a ja lähiala detailplaneeringuga, mis on kehtestatud Rae Vallavalitsuse korraldusega 27.01.2010 nr 40. Planeeringu eesmärgiks oli muuta Rae Vallavolikogu 23.02. 2003 otsusega nr 54 kehtestatud Jüri aleviku keskuse ja tehnopargi detailplaneeringuga paika pandud Kesktee 18, 18a, 20, 20a, 22, 22a kruntide piire seoses sooviga moodustada nimetatud kinnistutest üks krunt ja määrata sellele ehitusõigus.

Lisaks on esitatud taotlus Kesk tee 26 ja 26 a katasriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks varem kehtestatud ehitusõiguse muutmiseks.

Ameerikanurga tehnopargi ja teede detailplaneeringu naabruses paikneb Vana-Aaviku I kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ala, mis on kehtestatud Rae Vallavolikogu otsusega 27.07.2004 nr 268. Alale on planeeritud rajada logistikakeskus, kus erinevate suurustega krundid võimaldavad neid kasutusele võtta erinevate vajadustega hulgikaubanduse või vahendustegevusega tegelevatel et-tevõtetel või rajada tootmisettevõtteid. Kuna hetkel ei ole konkreetseid lao- ja tootmishoonete tehnoloogilisi ega ehituslikke visioone veel välja töötatud, siis tuleb iga konkreetse objekti ehitamiseks taotleda vallavalitsuselt projekteerimistingimused, koostada eskiisprojekt.

Planeeritavast alast edelasse jäävad olemasolevad põllu- ja metsamaad, mille sihtotatrvet käesoleva planeeringuga ei muudeta. Kirjeldatud põllu- ja metsamaid läbib Kurna oja, mis on

suurel määrala planeeritava ala ning põllumaade liigvee ning maaparanduslike kraavide eesvooluks. Tulenevalt Looduskaitseadusest ja Veeseadusest on Kurna oja piiranguvööndiks 100 m, ehituskeeluvööndiks 50m ning veekaitsevööndiks 10 m. Kontaktvööndis säiluvad maaparanduslikud kraavide piiranguvöönd on 50 m, ehituskeeluvöönd 25 m ning veekaitsevöönd 1m.

Kontaktvööndi plaanile on kantud kontaktvööndisse jäävad ühistranspordipeatuste asukohad. Kontaktvööndisse varem kavandatud tehnapargid toetavad käesoleva detailplaneeringuga kavandatud eesmärgi moodustades omavahelised sünergilised seosed. Käesolev planeering annab tugeva lisaväärtuse läbi võimaluse ühendada liiklusohutult Jüri aleviku Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee alla kavandatud tunneli kaudu Kurna küla poolsete aladega.

4.3 ARHITEKTUURINÕUDED

Välisviimistlusmaterjalid: Välisviimistluse materjalide valik vaba – lahendatakse koos hoone projektiga. Eelistatud materjalid on kivi, krohv, betoon, puit. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Kogu piirkond tuleb lahendada ühes võtmes, kasutades sarnaseid värvikombinatsioone ning materjalivalikut. 100% plekkfassaadid on lubatud vaid arhitektuurselt eriliste lahenduste korral.

Fassaadid:

Tartu maantee ja Tallinna ringtee poole projekteerida esinduslikumad. Laadimisalasid Tartu maantee ja Tallinna ringtee poole mitte projekteerida.

Teede poolsetele hoonete fassaadidele projekteerida võimalikult palju akna- ja klaaspindasid ja esinduslikud peasissepääsud.

Katusekalle: 0 - 30° Kahepoolse kaldega viihallid või kaarhallid ei ole lubatud. Eelistatud on parapetiga lahendused.

Katusekate: rullmaterjal või profiilplekk (ei ole lubatud kasutada kiviimitatsiooniga profiilplekki). Katusekatte toon tume.

Piirded: Kruuntide vaheliste ning tänava maa-ala piiravate piirete vajadus lahendatakse ühtse arhitektuurse kontseptsiooni alusel hoonete projekteerimise käigus. Kasutada looduslikku (hekk) piiret või võrkpiiret max kõrgusega 1,8 m.

4.4 TEEDE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritava ala idapiiriks on E263/T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee, mille kaitsevööndi laius on 50 m äärmise sõiduraja teljest (teede- ja sideministri määrus 28.09.1999 nr 59 p 12). Tee kasutajatel ja piirnevatel maaomanikel tuleb arvestada nimetatud määru sees toodud tee ja teekaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuetega.

Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee on I klassi maantee, mille sanitaarkaitsevööndi ulatus (vastavalt Maanteeameti poolt tellitud ja Tallinna Tehnikaülikooli Teedeinstituudi poolt koosatud Teede projekteerimisnormide muudatusettepanekule) on 300 m sõidutee servast. Sanitaarkaitsevööndis on lubatud rajada tootmisobjekte kooskõlas sanitaarnormidega. Nimetatud maantee mõjuvööndi ulatuseks on 3000 m.

Planeeritava ala põhjapiiriks on T-11 Tallinna ringtee, mille kaitsevööndi laius on 50 m äärmise sõiduraja teljest (teede- ja sideministri määrus 28.09.1999 nr 59 p 12). Tee kasutajatel ja piirnevatel maaomanikel tuleb arvestada nimetatud määrukses toodud tee ja teekaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuetega.

Tallinna ringtee on hetkel III klassi tee. Tallinna ringtee T-11 lõigu Vao-Jüri eelprojekt on kinnitatud Maanteeameti peadirektori käskkirjaga 28.12.2009 nr 477 (vt lisa nr 4.9.4). T-11 Tallinna ringtee ja T-8 Tallinn-Paldiski maantee projekti realiseerimisel muudetakse Tallinna ringtee I klassi teeks. Seega on Tallinna ringtee perspektiivne sanitaarkaitsevöönd 300m ja mõjuvööndi ulatuseks 3000m.

Juurdepääs planeeritavale alale on lahendatud Ameerika teelt kehtiva Harju maakonnaplaneeringu alusel koostatud projektide kaudu PlanS § 7 lg 4 ja Teeseadus § 19 lg 6 alusel (vt lisad 4.9.8-4.9.16).

Mahasõit Tallinna ringteelt T-11 Ameerika teele (vt lisa 4.9.8) on lahendatud vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ja Maanteeameti poolt detsembris 2010 kooskõlastatud Kurna eritasandilise ristmiku tehnilisele projektile (põhimaantee T-11) (vt lisa nr 4.9.10 ja lisa nr 4.9.9).

Mahasõit Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteelt (T-2) Ameerika teele on lahendatud vastavalt koostatud tehnilisele projektile „Mahasõit Tallinn-Tartu-Luhamaa põhimaanteelt (T-2) Ameerika teele“ (vt lisa nr 4.9.11 ja T-2 mahasõidule Maanteeameti tehnilised tingimused vt lisa nr 4.9.12), mille on kooskõlastanud vastavalt projekteerimise tehnilistele tingimustele Maanteeameti Põhja Regioon 02.06.2011 kirjaga nr 15-2/11-00105/040 (110291) (lisa nr 4.9.13). Pealesõit Ameerika teelt Tartu mnt-le on kavandatud AS Süda Maja, Maanteeamet ja Rae Vallavalitsuse vahel 15.10.2010 sõlmitud koostöölepingu (vt lisa 4.9.6) järgse ajutise lahendusena, mis projekteeritakse vastavalt Maanteeameti poolt väljastatud projekteerimisnõuetele.

Rae Vallavalitsus on kohaliku maantee (Ameerika tee) ühendamiseks põhimaanteedega T-2 ja T-11 väljastanud ehitusload vajalike ühendusteade rekonstrueerimiseks (seisunditaseme tõstmine) (lisa nr 4.9.14 ja nr 4.9.15).

Maanteeamet on väljastanud „Ameerikanurga liiklussõlmede eelprojekti projekteerimise nõuded“ Vana-Aaviku liiklussõlme ja Tallinn-Tartu maanteed läbiva tunneli projekteerimiseks, mis on vastavuses Rae Vallavolikogu poolt vastuvõetud Jüri aleviku ja sellega piirnevale Aaviku Vaskjala ja Karla külaosde üldplaneeringule.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud eelkirjeldatud õigusaktidega ning varemkoostatud projektidega: Tallinna ringtee T-11 lõigu Vao-Jüri (kinnitatud Maanteeameti peadirektori käskkirjaga 28.12.2009 nr 477) eelprojektiga (vt lisa 4.9.5) ning Vana-Aaviku I kinnistu detailplaneeringuga (kehtestatud Rae Vallavolikogu 27.07.2004 otsusega nr 268, vt lisa nr 4.9.3).

Detailplaneeringu teede väljaehitamise realiseerumist täpsustab AS Süda Maja, Maanteeamet ja Rae Vallavalitsuse vahel 15.10.2010 sõlmitud koostööleping, (vt lisa nr 4.9.6).

Seega on käesoleva detailplaneeringu liikluskorralduslikud lahendused eelnevalt kokkulepitud ja kirjeldatud eelmainitud kolmepoolse koostöölepinguga. Koostööleping koos

Ameerikanurga arendusala põhimõttelise liiklusskeemi (vt lisa 4.9.6 ja 4.9.16) ning Ameerika tee ja riigimaantee de mahasõitude põhimõtteliste skeemidega (vt lisa 4.9.6).

Vastavalt koostöölepingule on mahasõitude kavandamisel arvestatud nn ajutiste ja alaliste lahendustega. Ameerika tee ja Tallinna ringtee T-11 ristumise ajutine lahendus näeb ette ringteelt parempöõret Ameerika teele ning Ameerika teelt parempöõret ringteele. Ajutise lahenduse puhul on ette nähtud pörkepiirde rajamine vastavalt koostöölepingus (lisa 4.9.6) kirjeldatule ning maanteeameti poolt väljastatud projekteerimisnõuetele. Alaline lahendus, Kurna eritasandilise ristmiku tehniline projekt, on Maanteeameti tellimisel koostatud AS Teede Tehnokeskuse poolt 2010. Vastavalt Kurna eritasandilise ristmiku tehnilisele projektile on projekteeritud pörkepiire kogu kiirusmuuteradade ulatuses.

Tartu mnt ja Ameerika tee ristumise ajutine lahendus näeb ette Tartu mnt-lt (T-2-lt) parempöõret Ameerika teele ning Ameerika teelt parempöõret Tartu mnt-le (T-2-le), mis peale Vana-Aaviku liiklussõlme realiseerumist kuulub likvideerimisele. Ajutise lahenduse puhul rajatakse pörkepiire Tartu mnt-le kuni Patika ristmikuni. Pörkepiirete paigaldamise rahastab Ameerikanurga tehnoargi arendaja.

Vana-Aaviku liiklussõlme hilisemal projekteerimisel lähtutakse Jüri aleviku üldplaneeringuga planeeritud Vana-Aaviku liiklussõlmest.

Planeeringu ala sisese teedevõrgu lahendamisel on aluseks standard EVS 843:2003 Linnatänavad. Planeeritud teede projekteerimise lähtetasemeks võetud „hea tase“.

Planeeringuala sisened teed on funktsioonilt jaotustänavad, mis tagavad planeeritud kruntidele juurdepääsud ning tehnovõrkudega varustatuse. Äärekiivideta sõidutee laiuseks on planeeritud 7 meetrit. 3 meetri laiuste kergliiklusteede ja sõiduteede vahele on planeeritud kõrghaljastus. Projektkiiruseks 50 km/h, teemaa laius 25 meetrit.

Planeeringuala siseteed on kavandatud avaliku kasutusega, millele on vastavalt Teeseaduse § 13 lõikele 5 määratud tänavakaitsevöönd ulatusega 5 m. Ameerika tee (kohalik maantee) teekaitsevööndiks on käesoleva planeeringuga määratud vastavalt Teeseaduse § 13 lõikele 3 20 m mõlemal pool sõiduraja telge.

Parkimine on lahendatud oma krundil.

Parkimiskohtade arv täpsustatakse hoone projekteerimisel, kusjuures tuleb arvestada

- 100 m² büroopinna kohta 1,2 parkimiskohta,
- 100 m² laopinna kohta 0,5 parkimiskohta,
- 100 m² tootmispinna kohta 1 parkimiskoht,
- 100 m² 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.

4.5 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

4.5.1 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu määrusele "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 jäätmekäitlusettevõttele
- 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 teiseldatavad, 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. Jäätmete kogumine korraldada sorteeritult. Igale ehitusõigusega krundile näha ette sorteeritud jäätmete mahutid. Sorteeritud jäätmete mahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

4.5.2 Haljastus

Planeeringualale teede, tehnovõrkude ja hoonete ehitamise tulemusena jääb olemasolev väheväärtuslik kõrghaljastus valdavalt n.ö. sulglohkudesse. Väärtuslikud kõvalehtpuud on planeeringualal tähistatud ja need kuuluvad säilitamisele.

Olemasolev planeeringuala kõrghaljastuse maht on 24,3 ha.

Detailplaneeringuga on kavandatud säilitada maksimaalselt väärtusliku kõrghaljastust. Hoonestatavate kruntide haljasala pind peab olema vähemalt 20% ning krundi iga 400 m² kohta on kavandatud 1 puu täiskasvamiskõrgusega 10 m. Kõrghaljastus kruntidel on ette nähtud suuremate gruppidega. Vähendamaks teedelt lähtuvat müra ja saastet tuleb kavandada eelistatult teede äärde haljastust kahe- ja kolme-ahelise kombinatsiooniga kõrghaljastust keskmadalhaljastusega. Puude gruppidega ja/või hekkidega on soovitatav eraldada ka naaberkiinnistuid. Suured parklaalad tuleb eraldada puudegruppide ja madalhaljastusega. Krundisisene haljastus lahendada konkreetse hoone ehitusprojekti koostamisel. Kõikide teede äärde on kavandatud alleed. Alleede lahendused tuleb anda teeprojektide mahus.

Ploomipuu mü ümber rajada vähemalt 50 m kõrghaljastusega puhverala.

Kruntide sisesed suured parkimispiinnad tuleb liigendada haljastusega vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 Linnatänavad.

Soovitav on kasutada mitmerindelise haljastust: leht- ja okaspuid koos põõsastega. Liikidest sobivad näiteks hõberemmelgas, arukask, harilik vaher. Põõsastest harilik ebajasmiiin, must aroonia, kontpuud, pajud, tuhkpuud. Okaspuudest harilik kuusk, euroopa lehis, mägimänd. Alleepuudeks sobivad pooppuu ja harilik pärn.

Planeeritava ala haljastuse bilanss:

- Transpordimaale planeeritav ca'4,1 ha;
- Hoonestatavatele kruntidele planeeritav ca'14,4 ha (arvestusega 20% krundi pindalast);

4.5.3 Müra

Mürataset hindas Osaühing JÕGIOJA Ehitusfüüsika KB, 03.09.2007.

Ameerikanurga kinnistu mürataseme hindamisel on otsustavad Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Tallinna ringtee liiklusemüra ekvivalentne tase kinnistu hoonestusalal. Hoonestusala on maanteedest vähemalt 50 m kaugusel, müratõrje seisukohalt on planeeritav piirkond olemasolev segaala.

Arvutuslik ekvivalentne müra tase, arvestades raskete veokite 18% osatähtsusega, kujuneb 50 m kaugusel Tallinn-Tartu maanteest prognoositud liikluse korral kinnistuga külgneval lõigul päeval 68 dBA, öösel 60 dBA ning arvestades raskete veokite 30% osatähtsusega Tallinna ringteel, kujuneb arvutuslikuks liiklusemüra ekvivalentseks tasemeks prognoositud liikluse korral 50 m kaugusel Tallinna ringteest kinnistuga külgneval lõigul päeval 67 dBA, öösel 59 dBA.

Vastavalt sotsiaalministri määruse 04.03.2002 nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" kuulub antud ala hoonestatud alana IV kategooriasse, mille taotletav liiklusemüra ekvivalenttase on päeval 70 dB ja öösel 60 dB. Detailplaneering vastab eelkirjeldatud määruse nõuetele. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Tallinna ringtee äärsele alale planeeritakse tootmishooned või mittemüratundlikud ärihooned (-ruumid) ja büroode osa ärihoonetes planeeritakse maanteeäärsetes hoonetes nende tagusele alale. Ärihoonetesse projekteerida õhupuhasustusega sisse- ja väljapuhkesüsteemid. Õhuhaaret mitte rajada maantee poolsetele külgedele.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada Eesti standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“ esitatud nõuetega.

Müra hinnangu terviktekst asub lisas punkt 4.9.2.

4.5.4 Sademetevee puhastamisest

Kuna planeeritava ala sademeteveed jõuavad Tallinna joogiveevarustuse süsteemi, tuleb projektide koostamisel sellele probleemile kõrgendatud tähelepanu pöörata.

Mõlemale eesvoolule on planeeritud sademeteveetiigid mahtuvusega $V = 810$ ja 620 m^3 (sügavus 1,2 m) $Q = 1500$ ja 490 l/sek . Sademeteveetiikide konstruktsioon ja sinna paigaldatavate puhastite karakteristikud esitatakse vastavates projektides.

Hoonestatavatelt kruntidelt formeeruva sademetevee käitlemine lahendada iga hoone ehitusloa projekti koosseisus, kus vastavalt vajadusele tuleb ette näha kohtpuhasust (näiteks

kottkaevud ja õlipüüdja jne). Projektis tuleb esitada nii sademetevee juhtimise lahendus, kui ka eeldatav sademetevee koostis.

Kuna sademetevee eesvooluks on Tallinna joogiveevarustuse süsteem, tuleb kõik planeeringuala projektid kooskõlastada riikliku Keskkonnaametiga.

4.5.5 Keskkonnamõju hindamisest

Planeeringu alale on lubatud rajada ainult keskkonnaohutut tootmist. Planeeritava tegevuse keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkuse selgitamiseks on koostatud keskkonnamõju hindamise eelhindang. Keskkonnamõju eelhindangu põhjal on ekspert leidnud, et keskkonnamõju hindamine ei ole vajalik. Keskkonnamõju terviktekst vaata lisa 4.7.7.

4.6 MUINSUSKAITSELISED NÕUDED

Planeeritaval alal on Kultuuriministri 27.07.1998 määrusega nr 20 arheoloogiamälestiseks (mälestise registri nr 18773) tunnistatud asulakoht ning arheoloogiamälestiseks (mälestise registri nr 18777) tunnistatud kultusekivi.

2007.a augustis viidi läbi arheoloogilised eeluuringud. Asulakohana arvel olnud alal on tegu turbalaiguga, asula kultuurkihti sealt ei leitud (vt lisa 3.6.7).

Kultusekivi asukoht tuvastati. Kultusekivi vaadeldavuse tagamiseks pos 18 on kavandatud 20 m raadiusega hoonestamata ala.

Planeeringualal asuvate kivikuhjatiste likvideerimisel tagada muinsuskaitsealine järelevalve arheoloogia valdkonnas. Likvideerimisel kutsuda kohale muinsuskaitseinspektor.

4.7 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Tule leviku takistamiseks on vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ planeeritud hoonete tulepüsisvusklassiks minimaalselt TP-III.

Hoonete projekteerimisel arvestada normikohaste tuletõkkeseptsioonidega ja hoonetesse projekteerida vajadusel sprinklerid. Hoonete juurdepääsud päästetehnika seisukohast lähtuvalt lahendatakse ja kooskõlastatakse Põhja-Eesti Päästkeskusega hoone ehitusprojektide koostamise käigus.

Alale on planeeritud tulekustutusvee mahuti ($V = 2 \times 350\text{m}^3$). Asukoht on orienteeruv, täpsustatakse tööprojektiga. Erandjuhtudel hoonetele mis vajavad suuremat tulekustutusmahtu projekteeritakse täiendavad tuletõrjeveemahutid.

Planeeritav magistraaltuletõrjevee torustik ehitada plastikust PE tuletõrjevee torudest Ø160 mm, PN10.

Välisulekustutusvee vajadus on 30 l/s kuue tunni jooksul, mis saadakse planeeritavatest tuletõrjehüdrantidest.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2)
- Tuletõrjevee projekteerimisel tuleb arvestada järgmise normdokumendiga: Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. EVS 812-6:2005

4.8 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kõikidele tänavatele on ette nähtud nõuetekohane tänavavalgustus.

Soovitavalt projekteerida krundisisene välisvalgustus, piirata krundid piiretega ning paigaldada videovalve.

4.9 LISAD

- 4.9.1 Väljavõtted Rae valla olemasolevast üldplaneeringust, väljavõte Rae valla menetluses olevast üldplaneeringust ja Jüri üldplaneeringust
- 4.9.2 Harjumaa Rae valla Kurna küla Ameerikanurga kinnistu müratase
- 4.9.3 Vana-Aaviku I kinnistu detailplaneeringu joonis
- 4.9.4 Maanteeameti peadirektori käskkiri 28.12.2009 nr 477
- 4.9.5 T-11 Tallinna ringtee km 0,6- km 12,6, WSP International Sweden AB, K-Projekt
- 4.9.6 Ameerikanurga arendusala liiklussõlmede leping 15.10.10
- 4.9.7 Kurna küla Ameerikanurga tehнопargi ja teede detailplaneeringu keskkonnamõju eelhindang
- 4.9.8 "Kurna eritasandilise ristmiku tehniline projekt" Töö nr 2002/EE16/P/PA/009 (joonis AS Teede Tehnokeskus)
- 4.9.9 Kooskõlastus Majandus- ja kommunikatsiooni ministeerium 17.12.2010 nr 24.3-11/08-04664/091
- 4.9.10 T-11 mahasõidu projekti kooskõlastus, Maanteeamet detsember 2010
- 4.9.11 T-2 mahasõit "Mahasõit Tallinn-Tartu-Luhamaa põhimaanteelt (T-2) Ameerika teele" Töö nr 713 (joonis EA Reng)
- 4.9.12 T-2 mahasõidule Maanteeameti tehnilised tingimused nr 11.3-2/3537, 06.11.2007
- 4.9.13 T-2 mahasõidu projekti kooskõlastus, Maanteeamet Põhja Regioon nr 15-2/11-00105/040 (110291)
- 4.9.14 Rae Vallavalitsuse korraldus 07.detsember 2010 nr 984, ehitusloa väljastamine Süda Maja AS-le
- 4.9.15 07.detsember 2010 Ehitusluba nr 4071E
- 4.9.16 Ameerikanurga Liikluskorralduse skeem
- 4.9.17 Ameerikanurga liikluskorralduse eelprojekti projekteerimise nõuded

5 TEHNOVÕRGUD

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1.1 Üldosa

Lahendus koostatud vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele nr 4-11/96-1, 13.06.2011. Projekteerimisel arvestatakse järgmiste normide ja nõuetega:

- D1 Soome ehitusnormide kogumik "Hoone veevarustuse ja kanalisatsioonivõrgud"
- Kinnistu veevärgi projekteerimine EPN 18.2; EVS 835:2003.
- Kinnistu kanalisatsioon EPN 18.4; EVS 846:2003
- Linnatänavad. Osa 11. Tehnovõrgud ja – rajatised. EPN 17,osa 8.EVS 843:2003

- RIL 77-1990, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend
- EV määrus nr.55 28.09.1999 Tee projekteerimise normid ja nõuded
- Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. EVS 812-6:2005

5.1.2 Veevarustus

Projekti lahendusel arvestatakse võrguvaldaja tehniliste tingimustega nr.4-11/796-1, 13.06.2011, OÜ Projektikeskus tööga nr 480 „Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2008-2020” ning tööga nr. 426 "Patika VK torustikud I ja II osa", millele on väljastatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1150 16.09.2008 ehitusluba 3488E veetorustiku rajamiseks. Eelviidatud torustikele on osaliselt väljastatud kasutusluba.

Planeeritava ala ööpäevane tarbevee kogus kokku on $Q = 210 \text{ m}^3/\text{d}$. Planeeritava ala veega varustamiseks on vajalik Sarruse ja Saare survetõstepumpla väljaehitamine.

Käesoleva planeeringu ala ühenduspunkt olemasoleva Ø250 mm ühisveevärgi veetorustikuga asub punktis ÜPV (vt joonis 9 „VK-Torustike kasutusõiguste plaan“). Ühisveevärgi ühendustorustike asukoht on vastavalt Reaalprojekt OÜ (töö nr 675/P76-10) poolt koostatavale Tallinna Ringtee Vao-Jüri teelõigu tehnilisele projektile. Planeeringu ala liitumispunkt ühisveevärgi kavandatud torustikega asub punktis LPV (vt joonis 9 „VK-Torustike kasutusõiguste plaan“). Liitumispunkti LPV on planeeritud veemöödukaev. Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritavale alale kavandatud ühisveevärgi magistraaltorustik, mis ühendab liitumispunkti LPV AS ELVESO tegevuspiirkonna piiril asuvate ühisveevärgi punktidega MT1 ja MT2 (vt joonis 9 „VK-Torustike kasutusõiguste plaan“).

Planeeritav magistraalveetorustik on ette nähtud ehitada plastikust PE veetorudest Ø250 mm, PN10. Kruntidele on ette nähtud veeühendused planeeritavalt veetorult koos liitumispunktidega 1 m krundi piirist väljaspool.

Planeeritud krundi pos 15 läbivate perspektiivsete ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torude hooldamiseks on ettenähtud vajadusel rajada kõvakattega tee. Planeeritud krundi pos 13 läbivate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torude hooldamine on planeeritud olemasolevalt teelt, mis kulgeb piki krundipiiri.

Ameerikanurga kinnistule on planeeritud tuletõrjevee pumpla koos mahutitega ($V = 2 \times 350 \text{ m}^3$).

Planeeritav magistraal tuletõrjevee torustik ehitada plastikust PE tuletõrjevee torudest Ø160 mm, PN10. Välistulekustutusvee vajadus on 30 l/s kuue tunni jooksul, mis saadakse planeeritavatest tuletõrjehüdrantidest. Kinnistut läbivatele veetorustikule on ette nähtud servituudi ala 2+2m.

Moodustatavate kruntidele hoonete ehitusprojektidega koos tuleb koostada krundisiseste võrkude ehitusprojektid, mis tuleb kooskõlastada eelvooluks olevate võrkude valdajatega.

5.1.3 Reovee kanalisatsioon

Planeeritava ala reovee kanalisatsiooni arvutuslik vooluhulk kokku on $Q = 210 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeringu ala reovee kanalisatsiooni lahendamisel on arvestatud võrguvaldaja tehniliste tingimustega 13.06.2011 nr 4-11/796-1, OÜ Projektikeskus tööga nr 480 „Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2008-2020” ning tööga nr 426 "Patika VK torustikud I ja II osa", millele on väljastatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr.1150

16.09.2008 ehitusluba 3489E kanalisatsiooni torustiku rajamiseks. Eelviidatud torustikele on osaliselt väljastatud kasutusluba.

Käesoleva planeeringu ala ühenduspunkt olemasoleva Ø250 mm ühiskanalisatsiooni torustikuga asub punktis ÜPK (vt joonis 9 „VK-Torustike kasutusõiguste plaan“). Ühiskanalisatsiooni ühendustorustike asukoht on vastavalt Reaalprojekt OÜ (töö nr 675/P76-10) poolt koostatavale Tallinna Ringtee Vão-Jüri teelõigu tehnilisele projektile. Planeeringu ala liitumispunkt ühiskanalisatsiooni kavandatud torustikega asub punktis LPK (vt joonis 9 „VK-Torustike kasutusõiguste plaan“). Liitumispunkti LPK on planeeritud reoveemöödukaev. Planeeritavad isevoolsed kanalisatsioonitorud ehitada plastikust PVC või PP kanalisatsioonitorudest Ø160 mm tugevusklass SN8.

Planeeritavale alale on planeeritud reoveepumplad survekanalisatsiooni torudega DN100 mm, PN10.

Planeeritud krundi pos 15 läbivate perspektiivsete ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torude hooldamiseks on ettenähtud vajadusel rajada kõvakattega tee. Planeeritud krundi pos 13 läbivate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torude hooldamine on planeeritud olemasolevalt teelt, mis kulgeb piki krundipiiri.

Kruntidele on ette nähtud kanalisatsiooni liitumispunktid 1 m kinnistu piirist väljaspool.

Kinnistut läbivale kanalisatsioonitorustikule on ette nähtud servituudi ala 2+2m

Moodustatavate kruntidele hoonete ehitusprojektidega koos tuleb koostada krundisiseste võrkude ehitusprojektid, mis tuleb kooskõlastada eelvooluks olevate võrkude valdajatega.

5.1.4 Sademetevee kanalisatsioon

Planeeritava alal on kolm eesvoolu, millisest kaks suubuvad Kurna oja ning kolmas eesvool - Aaviku peakraavi. Mõlemad veekogud on kaasatud Tallinna joogiveevarustuse süsteemi. Ühele Kurna oja eesvoolule ja Aaviku peakraavi eesvoolule on planeeritud sademevetetiigid mahtuvusega $V = 810$ ja 620 m^3 (sügavus 1,2 m, $Q = 1500$ ja 490 l/sek). Sademevetetiikide konstruktsioon ja sinna paigaldatavate puhastite karakteristikud esitatakse vastavates projektides. Eksperthinnangu Rae vallas asuva Ameerikanurga planeeringuala hüdroloogilise olukorra kohta koostas aktsiaselts Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi. (töö nr. 10851-2010).

Antud hüdroloogilise ülevaate eesmärgiks on iseloomustada Ameerikanurga tööstuspargi planeeringuala sademetevee ärajuhtimiseks kasutatavate eesvoolukraavide hüdroloogilist olukorda maksimaalsete vooluhulkade seisukohalt. OÜ EL Konsult (töö nr.10-02) on täpsustanud Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava, mille järgi Aaviku peakraavi (arvutuspunktis 29) soovituslik sademevee vooluhulk peaks olema $0,54 \text{ m}^3/\text{s}$.

Sama ala kohta on OÜ KIIRVOOL poolt koostatud sajuveekanalisatsiooni eskiislahendus.

Käesoleva planeeringuga on muudetud sajuveekanalisatsiooni lahendust, mille tagajärjel on Aaviku peakraavi valgala vähenenud 49 hektarilt 22,8 hektarini (22,8 ha-st moodustab põllumaa 13 ha ja tootmis-ja ärimaa 9,8 ha).

Sajuveesüsteemide planeerimisel on oluline märkida, et:

- transpordimaad ehk teed on planeeritud laiuslega 25m ning sademevesi asfalteetriud teedelt juhitakse tee kõrvale haljasribadele, kust ta imbub dreneeritud pinnasesse. Teede osakaal kogu alast ~17%.
- igale äri-tootmismaa krundile tuleb rajada vähemalt 20% ulatuses haljastust (joonis 8)

Tulnevalt eeltoodust, arvestatakse tootmis-äri- ja transpordimaadele ühiseks arvestuslikuks sademevee äravoolukoefitsiendiks $C=0.65$. Antud näitaja on teoreetiline ja võib tegelikkuses kujuneda teiseks, aga eeldatavalt ei peaks see suurenema. Tulenevalt kinnistute sademevee süsteemidele muda- õlipüüdurite paigaldamisega võib seda tunduvalt vähendada (~10-15%).

Põllumaalt on äravoolukoefitsient $C = 0,1$.

Võttes vihma intensiivsuseks 70 l/s ha kohta on antud planeeringuga Aaviku peakraavi juhitud vooluhulk $0,49 \text{ m}^3/\text{s}$ sajuvett ($9,8 \times 0,1 \times 70 \times 0,9 = 0,40 \text{ m}^3/\text{s} + 13 \times 0,1 \times 70 = 0,09 \text{ m}^3/\text{s}$).

Planeeringu kohaselt on vahetult enne maantee truupi ette nähtud sademevee puhastustiigi rajamine ($V=620 \text{ m}^3$), mis hakkab paratamatult tööle ka vooluhulga keskendajana, mis parandab olukorda veelgi.

Teisele Kurna oja eesvoolu suunatakse planeeritava ala lõunapoolse osa sademeveed planeeritava pumppla, suvetorustiku ning rekonstrueeritava kraavi kaudu.

Piki kvartalisiseseid tänavaid on planeeritud sajuvee torustike süsteem. Osaliselt on säilitatud ja planeeritud kraave (vt sademevee ärajuhtimise skeem). Tänavate maa-aladele on reserveeritud ala drenitorudele, nende vajadus täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

Planeeritavat ala kattev olemasolev drenitorustike süsteem likvideerida selliselt, et säiliks naaberkiinnistutega seotud torustikuosa toimimine. Vajadusel (selgitatakse hoone projekteerimise käigus) lahendatakse planeeritavatele kiinnistutele drenitorustik hoonete vundamentide ja asfaltkattega alade kuivana hoidmiseks.

Igale planeeritava ala krundile on ette nähtud sajuveeühendus ja liitumispunkt krundi piirist väljaspool. Kruntidele projekteeritavate hoonete vundamentide dreniveed ja katuse sajuveed on võimalik juhtida otse kvartali sajuvee kanalisatsiooni torustikku.

Krundi reostunud sajuvesi tuleb enne sajuveekanalisatsiooni juhtimist puhastada. Sajuvee reostustaseme ennetavaks vähendamiseks teostada tänavate kuivpuhastust. Hoonestatavatelt kruntidelt formeeruva sajuvee käitlemine lahendada iga hoone ehitusloa projekti koosseisus, kus vastavalt vajadusele tuleb ette näha kohtpuhastust (näiteks muda- ja õlipüüdurid jne). Ehitusprojekti tuleb esitada nii sajuvee juhtimise lahendus, kui ka koostis.

Kuna sajuvete eesvooluks on Tallinna joogiveevarustuse süsteem, tuleb kõik planeeringuala projektid kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Väljaspoole planeeringuala maatulundusmaale jäävatel дренаžisüsteemidel, millede eesvoolud lõigatakse planeeringualaga ära, tuleb säilitada olev või projekteerida uus eesvool eeldusega, et nende süsteemide kuivendusseisund ei halveneks.

Et tagada väljaspool planeeringuala jäävate kuivendussüsteemide töö, tuleb tellida MATERI registreeringut omavalt ettevõttelt kuivendussüsteemide rekonstrueerimise projekt. Projekt kooskõlastada maaomanikega ja Põllumajandusametiga.

Moodustatavate kruntidele hoonete ehitusprojektidega koos tuleb koostada krundisiseste võrkude ehitusprojektid, mis tuleb kooskõlastada eelvooluks olevate võrkude valdajatega.

Kuna sademevee eesvooluks on Tallinna joogiveevarustuse süsteem, tuleb kõik planeeringuala projektid kooskõlastada riikliku Keskkonnaametiga.

5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Osaühingu Jaotusvõrk Tallinna-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele 05.08.2009 nr 116744.

Elektrikoormuste tabel

	ARVUTUSLIK ELEKTRIKOORMUS, Pa/la (kW/A)
--	---

POS. NR.	NIMETUS	Planeer. alajaama nr.1 baasil	Planeer. alajaama nr.2 baasil	Planeer. alajaama nr.3 baasil	Planeer. alajaama nr.4 baasil	Planeer. alajaama nr.5 baasil
-	ÄRIHOONED JA VÄIKETOOTMINE	2100/ 3300	2100/ 3300	2100/ 3300	2100/ 3300	2100/ 3300
-	TÄNAVAVALGUSTUS			30/50		
	KOKKU (ALAJAAMADE KAUPA)	2100/ 3300	2100/ 3300	2130/ 3350	2100/ 3300	2100/ 3300
	PLANEERITAVA ALA TARBIJAD KOKKU (KOOS ERIAEGSUSEGA)	10000/16000				

Planeeritavate objektide elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud 20kV jaotusalajaam ja kuus 20/0.4kV trafoalajaama. Jaotusalajaama toide on ette nähtud „Järveküla“ 110/20kV alajaama erinevatest sektsioonidest kahe 24 kV isolatsiooniga 3x240 mm² maakaabliga.

Planeeritavate 20/0.4kV trafoalajaamadena on ette nähtud HEKA-2 tüüpi kioskalajaamad.

20kV ja 0.4kV toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena, tarbijate ühendamiseks paigaldatakse transiit-sisestuskilbid ja kahetariifse arvestussüsteemiga mõõtekilbid.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud kõrgrõhu Na-lampidega valgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustus (ka 20kV jaotusalajaama ja 20/0.4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Moodustatavate kruntidele hoonete ehitusprojektidega koos tuleb koostada krundisiseste võrkude ehitusprojektid, mis tuleb kooskõlastada eelvooluks olevate võrkude valdajatega.

5.3 SIDEVARUSTUS

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi 27.05.2011 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 16857232.

Planeeritava ala objektide sidevarustuseks on ette nähtud ehitada kinnistuteni viivatele tänavatele sidekanalisatsioon (põhitrass). Põhitrassist on ette nähtud individuaalsed sidekanalitoruga sisestused igale krundile.

Detailplaneeringu alale on ette nähtud koht Elioni võrgusõlme konteinerile (pindala ca 60m²). Planeeritud ala sidekanalisatsioon on ette nähtud siduda Tallinn-Tartu-Luhamaa mnt äärde projekteeritava fiiberoptilise kaabli trassiga (lahendatakse Eltel Networks AS poolt).

Telekommunikatsiooni liinrajatiste planeerimisel on arvestatud tingimusega planeerida need avaliku kasutuse sihtotstarbega maadele.

Sidekanalisatsioon on soovitatav ehitada UPOTEL tüüpi PVC torudest r/b sidekaevudega.

Kinnistusesene osa lahendatakse elamu tööprojekti koosseisus omanike vahenditest.

Planeeritavatele ja uutele siderajatistele, millised jäävad äri- ja toomismaa sihtotstarbega kruntidele on ette nähtud servituudi vajadus.

Planeeritaval alal asuvad Elioni Tartu mnt. ringtee kiosk JRI 163 ning MKSB 7x4, MKSB 4x4 ja KSPP 1x4 kaablite trassid. Nimetatud liinirajatised ei ole käesoleval ajal enam kasutuses ning detailplaneeringuga nähakse ette nende likvideerimine.

Elion Ettevõtted Aktsiaseltsile kuuluvate liinirajatisete väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatisete kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine toimuvad tellija kulul, vastavalt „Asjaõigusseaduse Rakenduseseadusele § 15”.

Kruntide sidevarustuse lahendatakse vastavalt Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi tehnilistele tingimustele.

Moodustatavate kruntidele hoonete ehitusprojektidega koos tuleb koostada krundisistest võrkude ehitusprojektid, mis tuleb kooskõlastada eelvooluks olevate võrkude valdajatega.

5.4 SOOJAVARUSTUS

Lahendus on koostatud vastavalt Fortum Termest AS tehnilistele tingimustele 15.05.2007 a. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab Fortum Termest AS tellija avalduse ja temaga eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

Planeeritavate kruntide maagaasiga varustamiseks on ette nähtud maagaasi jaotustorustik piki sõiduala ja kruntide piiri vahele haljasalale.

Igale kinnistule on eraldi liitumispunkt enne krundi piiri. Liitumispunktis planeeritakse maakraan. Planeeritav gaasitorustik on ette nähtud ehitada maa-alusena.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

Soojavarustuse lahendus koostatakse vastavalt Fortum Termest AS tehnilistele tingimustele.

Moodustatavate kruntidele hoonete ehitusprojektidega koos tuleb koostada krundisistest võrkude ehitusprojektid, mis tuleb kooskõlastada eelvooluks olevate võrkude valdajatega.

5.5 MAAGAASIVARUSTUS

Selleks, et Amerikanurga kinnistut maagaasiga varustada tuleb rajada maagaasivõrk Fortum Termest AS olemasolevast gaasivõrgust kuni nimetatud kinnistu piirini. Liitumispunkti

asukoht vastavalt Fortum Termest AS ja Süda Maja AS 22.07.2008 kokkuleppele. Rõhk liitumispunktis on kuni 4 bar ja gaasi kogus kuni 6000 m³/h.

Arvestuse aluseks võtta miinimumrõhk 3 bar liitumispunktis.

Välisrõhustik projekteerida vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele normdokumentide nõuetele.

Tööprojekt kooskõlastada OÜ-s Tehnokontrollikeskus ja Fortum Termest AS-s.

Moodustatavate kruntidele hoonete ehitusprojektidega koos tuleb koostada krundisise võrkude ehitusprojektid, mis tuleb kooskõlastada eelvooluks olevate võrkude valdajatega.

5.6 LISAD

5.6.1 Tehnilised tingimused

6 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Väljaspool planeeringuala maatulundusmaale jäävatel drenaažisüsteemidel, millede eesvoolud lõigatakse planeeringualaga ära, tuleb säilitada olev või projekteerida uus eesvool eeldusega, et nende süsteemide kuivendus seisund ei halveneks.

Et tagada väljaspool planeeringuala jäävate kuivendussüsteemide töö, tuleb tellida MATERI registreeringut omavalt ettevõttelt kuivendussüsteemide rekonstrueerimise projekt. Projekt kooskõlastada maaomanikega ja Põllumajandusametiga.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimise I etapina rajatakse planeeritavat alal läbiv jaotustänav koos sinna kavandatud tehnovõrkudega, mis tagab planeeritud liikluskorralduse ja erinevate tehnovõrkude eelvooludega ühinemise toimimise. I etapis krunditakse teede maa-alad. Arvestades planeeritava ala suurust toimub kogu hoonestuse ja hoonete teenindamiseks vajaliku muu tehnilise infrastruktuuri rajamine etapiliselt. Seetõttu toimub hoonestatavate kruntide kruntimine etapiviisiliselt. Kogu projekt koosneb eelduslikult kolmest etapist. Seega jagunevad ehituslikud mahud vastavalt 1/3 jne.

Peale kruntimist koostatakse detailplaneeringu nõuetele vastavad ehitusprojektid. Ehitusprojektid tuleb koostada kõikide teede, tehnovõrkude jm rajatiste ning hoonete jaoks. Teede ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada AS Süda Maja, Rae Vallavalitsuse ja Maanteeameti koostöölepingus sätestatud (lisa 4.7.6) ning Maanteeameti poolt väljastatud projekteerimistingimustega (4.7.17). Planeeringu ala siseteede ehitusprojektide koostamiseks taotleda vajadusel Rae Vallavalitsuselt täiendavaid nõudeid. Vajadus võib tekkida juhul, kui antud piirkonnas on toimunud valla arengu mõistes muudatusi, millega ei ole võimalik olnud arvestada käesolevas planeeringus.

Hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks on käesolev planeering. Tulenevalt ehitusseadusest taotletakse ehitusprojektide alusel vallavalitsuselt ehitusluba ja peale ehitusprojektille vastava ehituse valmimist kasutusluba.

Kuna sademetevee eesvooluks on Tallinna joogiveevarustuse süsteem, tuleb kõik planeeringuala projektid kooskõlastada riikliku Keskkonnaametiga.