

SELETUSKIRI

SISUKORD

1.	KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	2
2.	ÜLDOSA	3
3.	TAMMIKU 1 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	4
4.	ASUKOHT JA OLEMASOLEV SITUATSIOON	4
5.	PLANEERIMISLAHENDUS	5
6.	HEAKORRASTUS JA HALJASTUS.....	5
7.	LIIKLUSKORRALDUS JA VERTIKAALPLANEERIMINE	6
8.	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	7
8.1.	Veevarustus	7
8.2.	Reoveekanaliseerimine.....	7
8.3.	Sademeveekanaliseerimine.....	8
8.4.	Isikliku kasutusõiguse ala.....	8
9.	TULEOHUTUS.....	9
10.	ELEKTRIVARUSTUS.....	9
11.	TÄNAVAVALGUSTUS	10
12.	SIDEVARUSTUS	10
13.	KESKKONNAKAITSE.....	10
14.	MENETLUSDOKUMENDID, LISAD JA KOOSKÕLASTUSED	10
15.	JOONISED.....	12
15.1.	Leht 1. Asendiplaan M1:10000	12
15.2.	Leht 2. Kontakivõõndi skeem M1:2000.....	12
15.3.	Leht 3. Tugiplaan M1:1000.....	12
15.4.	Leht 4. Põhijoonis M1:1000	12
15.5.	Leht 5. Tehnovõrkude koondiplaan M1:1000	12
15.6.	Leht 6. Kehtiv üldplaneeringu väljavõte	12
15.7.	Leht 7. Koostamisel olev üldplaneeringu väljavõte.....	12

1. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

2. ÜLDOSA

PROJEKTI NIMETUS: **Tammiku 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering**

TELLIJA: **OÜ Favorte**

FINANTSEERIJAD: **OÜ Favorte**

OBJEKTI ASUKOHT: **Harjumaa Rae Vald Soodevahe küla**

PROJEKTEERIJA : **EKORE OÜ, reg. nr. 11000919, Veisjärve küla
Tarvastu vald, Viljandimaa; tel.: 52 91 572;**

PROJEKTEERIMIS-
STAADIUM: **Detailplaneering**

KONTAKTISIKUD: **Maaomaniku poolt – Jaan Kurm
mob.: 52 36646
e-post: jaan.kurm@urbanmanagement.ee
Projekteerija poolt – Eero Antons
mob.: 52 91 572
mail:eero@ekore.ee**

3. TAMMIKU 1 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus 02.02.2010 nr 78 "Soodevahe küla Tammiku 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine".

Antud korraldusega on kinnitatud ka detailplaneeringu lähteseisukohad. Detailplaneering ei muuda kehtivat üldplaneeringut ning on vastavuses ka koostatava uue üldplaneeringuga.

Planeeringu eesmärgiks on Tammiku 1 kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja tootmiskaaks, hoonestustingimuste seadmine ning juurdepääsu tee ja tehnovõrkude lahendamine.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks järgmised dokumendid:

- Detailplaneeringu algatamise otsus;
- Rae vallavalitsuse lähtetingimused;
- Detailplaneeringu koostamise ja rahastamise leping;
- Võrguvaldajate tehnilised tingimused;
- Topogeodeetiline alusplaan (RR GEOTEENUSED OÜ)

4. ASUKOHT JA OLEMASOLEV SITUATSIOON

Planeeritav kinnistu asub Rae vallas Soodevahe külas, üldplaneeringuga määratud äri- ja tootmiska piirkonnas. Planeeritaval alal asuvad järgmised kinnitused:

- Tammiku 1 kinnistu katastritunnusega 65301:001:0320, suurusega 4,1 ha. Maaomanik on OÜ Favorte;
- Jätakuvalt riigi omanduses olev maa ca 9000 m²

Ala on hoonestamata ja tehnovõrgud puuduvad. Naabruses asuvad olemasolevad tootmisettevõtted ja laod, samuti on planeeritud Betooni tee pikendusele Soodevahe uus tehnopark. Põhja poolt piirneb ala raudteega. Üle raudtee on Tallinna piir ning üldplaneeringuga kavandatud Lasnamäe tööstusalade piirkond. Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga on läbi analüüsitud nii liikluskorraldus, keskkonnareostus, müra ning läbi viidud ka keskkonnamõju hindamine, mis kinnitab äri- ja tootmisalade sobivust piirkonda

<http://www.tallinn.ee/est/ehitus/Lasnamae-toostusalade->

[uldplaneering](#) . Lääne poole jäävad naabrusesse ka kaks elamut. Kinnistule pääseb Betooni tänavalt algavalt kruusateelt üle raudtee ülesõidu KM 3 – 377,67.

Planeeritaval alal lasuvad piirangud:

- Raudtee kaitsevöönd
- Kõrgepingeliinide 110kV kaitsevöönd 20+20m

5. PLANEERIMISLAHENDUS

Käesolevas töös on planeeritud Tammiku 1 kinnistu ida poolsele alale äri- ja tootmishooned brutopinnaga kokku 9000 ruutmeetrit. Hoonestus on kavandatud kuni 6-st 1500 m² suurustest hoonetest, mille ligikaudsed mõõtmed on 20 x 75 meetrit ja lääne poolses osas oleks kuni 2 korrust. Kinnistu täisehitatuse protsent jääb alla 25%. Fassaadi värvilahendus ja kasutatavad materjalid lahendatakse järgmistes projekteerimisstaadiumites ning hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga. Esikiisprojektide koostamisel tuleb lähtuda valla lähteülesandes 4.2.4 toodud tingimustega: Juurdepääsu poole ettenäha suuremad klaaspinnad või huvitavad detailid ja liigendatus. Määrata kasutatavad materjalid, valikule piiranguid ei seata. Valida tuleb 2-3 materjali ning ette tuleb näha nende omavaheline kombineerimine. Fassaad peab olema liigendatult nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada pastelseid ja looduslähedasi värvitoone. Katusekatte toon valida tume(must, tumehall, tumepruun). Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada raudteeliiklusest tuleneva müra leevendamise meetmetega (põhikonstruktsiooni- ja akende helipidavus).

Kinnistule viib ka olemasolev ühendustee läbi ametliku raudtee ülesõidu kuid kooskõlas Eesti Raudteega ettepanekutega on planeeritud on uus juurdepääsu tee otse Betooni tänavalt läbi kõrgepingeliinide piiranguvööndi ning olemasolev ülesõit näidatud likvideeritavana. Uus juurdepääsu tee läbib jätkuvalt riigi omanduses olevat maad ning kooskõlastatud ka Riigi Maa-ametiga ja tehtud eraldi teemaa krunt. Lääne pool asuvatele elamutele on jätkuvalt tagatud juurdepääs läbi Tammiku 1 kinnistu ning määratud ka vastavad servituudialad.

6. HEAKORRASTUS JA HALJASTUS

Olemasoleval kinnistutel paiknev kõrghaljastus on planeeritud säilitada, mis moodustaks puhverala olemasolevate elamute vahele. Kõrghaljastusega maa osakaal

kogu planeeritaval alal on ca 40%. Kinnistu võib piirata kuni 1,8 m kõrguste piiretega, mida täpsustatakse järgmistes projekteerimisstaadiumites. Raudteemaa-ala piirile on planeeritud piirdeaed (vt.joonis 5) selliselt, et oleks takistatud pääs raudteemaale ning piirdeaia konstruktsiooni eenduvad osad ulatuksid valjapoole raudteemaad.

Planeeringu põhijoonisele on märgitud prügikonteinerite soovituslik asukoht.

7. LIIKLUSKORRALDUS JA VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeritakse väikese mahulist liiklust, mille mahuks prognoositakse 20 autot päevas ning bussiliiklust ei kavandata.

Kinnistute vaheline tee maa-ala on planeeritud 20m laiusena. Planeeritud tee kohta on tehtud põhimõtteline lõige, mida täpsustatakse teehitusprojektidega.

Sõidutee laiuks on planeeritud 7,0m. Tee serva ääristab 0,25m laine teepeenar. Teed on projekteeritud liiklussagedusele 25-100 a/h, projektkiirusele 30km/h, arvutuslikele autodele VB+SA, mis rahuldab ka liikluskooseisu VA+SA. Kinnistu sisetee lõppu on planeeritud ringtee autode ümberpööramiseks.

Tee on planeeritud kõvakattega ja lähtetasemeks hea tase.

Sõidutee välisservades on mõlemal pool haljasalad, mis on kommunikatsioonide asukohaks: tänavavalgustus, side, elekter, vesi, reoveekanaliseatsioon. Tee pikikalle on vahemikus 0,005-0,5%, põikkalle 2%, teepeenarde ja haljasalade põikkalle 4%. Sadevesi juhitakse piki ja põikkalletega tee serva haljasalale.

Parkimine on korraldatud kinistuseselt. Vastavalt planeeringuala funktsioonidele on ettenähtud parkimiskohti POS 1-le 80 kohta(arvutuslikult 60).

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS (EVS 843:2003 järgi;
arvutusel on aluseks võetud Tabel 10.1- Eesti linnade ehitiste
parkimisnormatiivid(parkimiskoht/suletud brutopinna m²):

POS. NR	EHITUSE OTSTARVE/ LIIK	NORM. ARVUTUS	NORMATIIVNE PARKIMIS- KOHTADE ARV	PLANEERIN- GUS ETTE NÄHTUD PARKIMIS- KOHTADE ARV KRUNDIL
3	Ärihoone	1/150	60	80

Vertikaalplaneerimisel on lähtutud olemasolevast reljefist, naaberalade kõrgustest ning sadeveed ärajuhtimise võimalustest. Vertikaalplaneerimistööde käigus ei tohi maapinda tõsta enam kui 0,5m. Juurdesõidutee ehitusprojekt alates Soodevahe raudteeülesõidust kuni Tammiku kinnistuteni ja Sepa raudteeülesõidu sulgemise projekt esitada AS-le EVR Infra kooskõlastamiseks üheaegselt.

Planeeringu ala POS 3 ja POS 2 on ettenähtud avaliku kasutusega teed, mis antakse üle Rae vallale.

8. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Rae vallas, Soodevahe külas asuva Tammiku 1 kinnistu veevarustuse ja reovee- ning sadameveekanalisatsiooni võrkude lahendus on antud järgides AS Elveso väljastatud tehnilisi ytingimusi nr VK-TT 083, Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud seisukoht korraldusega 02.02.2010 nr 78 ja K-Projekti tööd nr 08080 GE-VK ja.07005-GE „Tehnovõrkude koondplaan“.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, tee kinnistule, kuid mitte sõidutee alla.

8.1. Veevarustus

Detailplaneeringu ala veevarustus on lahendatud veevarustussüsteemi liitmisega ühisveevärgiga peale piirkonna Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020 (OÜ Projektikeskus, töö nr 480) järgse ühisveevärgi väljaarendamist. Äri- ja tootmismaa kinnistu veevarustus tagatakse veetorustiku liitumisega planeeritava ühisveevärgiga Betooni tänaval. Vee vajaduseks on arvestatud $Q = 2000l/d = 2,0m^3/d$.

Veetorustik on planeeritud plastveetorudest PE De110 ja De32 PN10 . Veetorustiku pikkus planeeringu ala piires täpsustatakse hiljem eraldi tööprojektiga.

Ajutise lahendusena enne perspektiivsete eelvoolude valmimist kasutada planeeringuala veevarustusena ajutist tarbeveemahutit. Mahuti suurus ja paiknemine täpsustada tööprojektiga edasise projekteerimise käigus.

8.2. Reoveekanalisatsioon

Detailplaneeringu ala reoveekanalisatsioon on ette nähtud rajada kinnistu siseselt isevoolsena maa-alale paigaldatavasse pumplasse, kust pumbatakse reovesi Betooni tänava perspektiivsesse reoveekanalisatsiooni. Kuni reoveekanalisatsiooni valmiseni saab pumpla mahutit kasutada kogumismahutina, millest toimub reovee väljavedu vastavalt vajadusele.

Reoveekanalisatsiooni toruna kasutada De160 ja De110 läbimõõduga reovee torusid.

8.3. Sademeveekanaliseerimine

Detailplaneeringu ala äri- ja tootmismaa krundil (POS 1) tekkivad sademeveed hajutatakse krundil ja eraldi sademevee süsteemi ei rajata. Hetkel paiknevad kinnistul kuivenduskraavid, mis jäävad kasutusse. Olemasolevad kuivenduskraavid on ettenähtud korrastada. Hetkel on kinnistul olevad sajuveekraavid võsastunud ja kraavide põhja on ladestunud setted. Edasise projekteerimise käigus on ettenähtud koostada planeeringu alale kuivendusprojekt, mille käigus tuleb anda hinnang ka planeeringu alalt välja jäävatele sademevee eesvooludele ja vajadusel näha ette nende puhastamine ja korrastamine

Kinnistusesse tee äärde on planeeritud kuivenduskraav, mis juhitakse maaüksuse lõuna servas olemasolevasse kuivenduskraavi.

Juurdepääsu tee raudteepoolsesse serva on planeeritud sajuveekraav. Kraavi kogunev sajuvesi juhtida Betooni tänava äärsesse sajuveekraavi ja maaüksuse sisetee äärsesse sajuveekraavi.

Sajuvee kraavile on planeeritud vahemahuti, mida kasutatakse ka tuletõrjeveevõtu kohana (vt. joonised 4 ja 5). Antud vahemahuti vähendab suurte valingvihmade ajal tekkivat hetke koormust eesvooludele.

Kinnistu lõunaserva- planeeritud hoonete ja olemasoleva elektri õhuliini vahele on planeeritud parkla pindalaga ca 3300m². Antud alalt koguneb sademevett valing vihma ajal ca 26,4 l/s (80ls /ha). Parklale on ettenähtud anda vertikaalplaneerimisega lang restkaevude suunas. Restkaevude ja sademeveetorustikuga juhitakse kogutud sajuvesi õli- ja liivapüüdurisse. Õli ja liivapüüdur on planeeritud jõudlusega 30l/s. Õlipüüduri täpne mark ja paigaldus täpsustatakse edasises projekteerimise käigus, lisaks täpsustatakse edaspidise projekteerimise käigus sademevee lahendus.

Puhastatud sademevesi juhitakse sajuveetorustikuga planeeritud kuivenduskraavi (vt. joonis 5).

8.4. Isikliku kasutusõiguse ala

Planeeringu alal on ettenähtud seada servituudid kohaliku vee-ettevõtja kasuks järgnevalt:

POS 1- vee ja kanalisatsioonitorustikele 2m toru teljest, ala suurusega 200m². Vaata servituudi joonis lisa 1.

POS 2- vee ja kanalisatsioonitorustikele 2m toru teljest, ala suurusega 413m² ja kuivenduskraavile 2m kraavi perved, ala suurusega 497m². Vaata servituudi joonis lisa 2.

POS 3- vee ja kanalisatsioonitorustikele 2m toru teljest, ala suurusega 1957m² ja kuivenduskraavile 2m kraavi perved, ala suurusega 2310m². Vaata servituudi joonis lisa 3.

Torustike kaitsevööndisse ei tohi rajada piirdeaeda ega muid torustike hooldust takistavaid rajatisi.

9. TULEOHUTUS

Planeeritud hoonestus peab vastama Vabariigi Valitsuse määrusele nr 315 2004a. Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4.) on kinnistule kantud võimalik ehitusala, mis arvetsab tulekaitse norme. Ehituskeelu ala kinnistu piirist on 4m. Antud hetkel puuduvad naaber kinnistul hooned. Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud. Juurdepääsutee laius kinnistule on planeeritud 7,0 meetrisena. Kinnistu sisene sõidu tee on planeeritud laiusega 6,24m. Kinnistu sisete lõppu on planeeritud ringtee sõidukite ümberpööramiseks. Tuletõrjeveevarustus on planeeritud lahendada planeeringualal tuletõrjeveemahutiga ja veevõtukaevuga. Tuletõrje veekulunorm on 20 l/s. Tuletõrje veevõtukoht ja -kaev peavad vastama standardi EVS 812-6:2005 nõuetele. Tuletõrjeveevõtu ja veevarustuse torustike täpsem lahendus antakse hiljem tööprojektiga. Tuletõrjevee võtuks on planeeritud POS 1 kinnistule sisseõidutee lõppu ringipööramise koha keskele haljasalale tuletõrjeveevõtukaev. Kaevu veemaht on ettenähtud 3m³. Olemasolevast tiigist kuni kaevuni on planeeritud toru De315, languga >0,1%, mis tagab kaevu vajaliku kustutsuvee juurdevoolu 20l/s. Tuletõrjeveevõtu kaev peab olema soojustatud luugiga. Olemasolev tiik tuleb setetest puhastada ja korrastada ning tagada piisav veehulk aastaringselt. Tuletõrjeveevõtu koha täpsem lahendus antakse hiljem tööprojektiga.

10. ELEKTRIVARUSTUS

Rae vald, Soodevahe küla, Tammiku 1 kinnistu detailplaneeringu elektrivarustuseks on Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regioon väljastanud 24.05.2010 tehnilised tingimused Nr. 177212.

Tammiku 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Äri- ja tootmismaa elektrienergiaga varustamine on planeeritud Betooni 30 territooriumil asuvast alajaamast nr 1270, 24kV isolatsiooniga maakaabelliiniga. Kinnistu piirile sõidutee äärde on ettenähtud paigaldada komplaktalajaam 10/0,4 kV. Alajaama juurde on planeeritud liitumiskilp peakaitsmega 3x63A.

11. TÄNAVAVALGUSTUS

Kinnistu juurdepääsu teele planeeritakse tänavavalgustus. Tänavavalgustusele on planeeritud liitumiskilp komplaktalajaama juurde. Välisvalgustid on planeeritud metallmastidel. Välisvalgustuse kaabel on 1,0 m kaugusel sõidutee servast.

12. SIDEVARUSTUS

Tammiku 1 kinnistu detailplaneeringu sidevarustuseks on Elion Ettevõtted AS väljastanud Telekommunikatsiooni alased tehnilised tingimused nr.15254359
Sidevarustusega on planeeritud ühinemiskilp Betooni tänavale.

13. KESKKONNAKAITSE

Planeerigualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteineritesse.

14. MENETLUSDOKUMENDID, LISAD JA KOOSKÕLASTUSED

- Rae Vallavalitsuse kiri 23.10.2009 nr 6-10/5685 "Soodevahe küla Tammiku 1 kinnistu detailplaneeringu algatamisest"
- Rae Vallavalitsuse korraldus 02.02.2010 nr 78 "Soodevahe küla Tammiku 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine"
- Detaiplaneeringu koostamise finantseerimise õiguse üle andmise leping
- Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regioon väljastanud 24.05.2010 tehnilised tingimused Nr. 177212
- Elion Ettevõtted AS Telekommunikatsiooni alased tehnilised tingimused nr.15254359
- Rae Vallavalitsuse detailplaneeringu läbivaatamise protokoll 10.12.2009
- Fotod avalikust väljapanekust
- Rae Vallavalitsuse korraldus 09.veebruar 2010 nr 85 „Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“
- AS Elveso tehnilised tingimused nr VK-TT 083
- Tammiku 1 kinnisturaamatu väljavõte
- Väljavõte ühisvee- ja kanalisatsiooni arengukavast 2008-2020
- Väljavõte sajuvee eesvoolude plaanist

Tammiku 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering

- Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll 04.11.2010
- Servituudi joonised torustikele ja kuivenduskraavile kohaliku veeettevõtja kasuks

15. JOONISED

15.1. Leht 1. Asendiplaan M1:10000

15.2. Leht 2. Kontaktvööndi skeem M1:2000

15.3. Leht 3. Tugiplaan M1:1000

15.4. Leht 4. Põhijoonis M1:1000

15.5. Leht 5. Tehnovõrkude koondplaan M1:1000

15.6. Leht 6. Kehtiv üldplaneeringu väljavõte

15.7. Leht 7. Koostamisel olev üldplaneeringu väljavõte