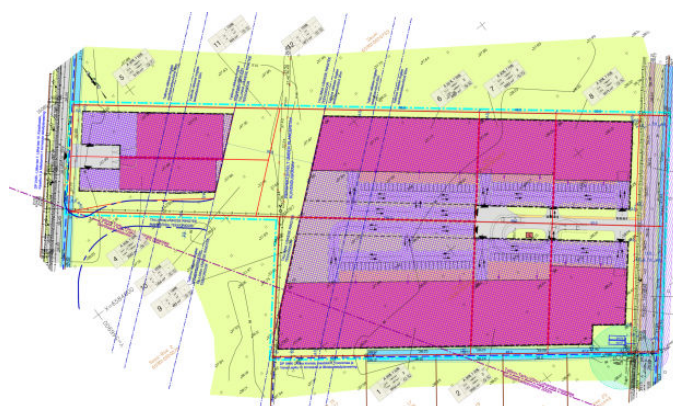


Harjumaa, Rae vald
PEETRI KÜLA KÜTI JA TREIALI KINNISTUTE
DETAILPLANEERING



TELLIJA:	Rae Vallavalitsus
HUVITATUD ISIKUD:	Vara Holding Eesti OÜ reg.nr.11711891, Toompuiestee 30,Tallinn kontaktisik Kaupo Jõgi (kaupo@carman.ee) tel:5015546 AS Maru Ehitus kontaktisik Andres Kaur (andres.kaur@maru.ee)
PROJEKTEERIJA :	Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515) MTR reg. nr. EEP000601 Tartu mnt. 74, Tallinn, 10144 Tel. 60 700 35 / Fax. 60 700 36
ARHITEKT:	Kristiina Kokk Kristiina@opt.ee
ARHITEKT-TEHNIK:	Liisi Soomann Liisi@opt.ee
PROJEKTIJUHT:	Arno Anton Arno@opt.ee Tel. 56 983 389

I Menetlusedokumentid

II Seletuskiri

1. SISSEJUHATUS	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumentid	3
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
3. ÜLDANDMED	4
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
5. MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	5
6. KÜLGNEVAD KINNISTUD	6
7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖND ANALÜÜS	6
8. PLANEERINGU LAHENDUS	8
8.1. Planeeringu mõju piirkonna arengule	9
8.2. Vastavus üldplaneeringutele	9
8.3. Hoonestustingimused	10
8.4. Arhitektuurinõuded. Piirded	12
8.5. Tänavavõrk ja liikluskorraldus	13
8.6. Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse	15
8.7. Jäätmekäitlus	16
8.8. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	16
8.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	17
9. TEHNOVÕRGUD	16
9.1. Veevarustuse, kanalisatsiooni, sademeveekanalisatsiooni, drenaaživee ja tuletõrjeveevarustuse lahendus	18
9.2. Elektrivarustus	19
9.3. Sidevarustus	20
9.4. Gaasivarustus	20
10. PLANEERITAVA ALA TEHNILISED NÄITAJAD	20

III Lisad

IV Joonised

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1: ~
2. Üldplaneeringute väljavõtted	AS-02	M 1: ~
3. Kontaktvööndi analüüs	AS-03	M 1: 5000
4. Tugiplaani	AS-04	M 1: 1000
5. Põhijoonis	AS-05	M 1: 1000
6. Liikluse ja parkimise skeem	AS-06	M 1: 1000
7. Tehnovõrkude koondplaani	AS-07	M 1: 500
8. Ajutine liiklusskeem	AS-08	M 1: 1500
9. Elektrivõrgu liitumispunkti skeem	AS-09	M 1: ~

II SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu lahendus hõlmab Rae vallas Peetri külas asuvaid kinnistuid Küti (65301:002:0840) ja Treiali (65301:002:0186). Lähiala kaasamine on vajalik juurdepääsutee ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 4,5ha. Detailplaneeringu eesmärgiks on nimetatud kinnistute jagamine kaheksaks äri- ja tootmismaa krundiks ning kuueks transpordimaa krundiks, moodustatavate äri- ja tootmismaa kruntide hoonestusõiguse määramine kuni neljakorruseliste äri- ja tootmishoonete ehitamiseks ning nende juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamiseks.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud planeeringutega ning Tallinna väikse ringtee projektiga.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Peetri küla üldplaneering (kehtestatud 21.02.1995)
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 1993);
- Rae valla üldplaneering (menetlusel);
- Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020 (kinnitatud 2008);
- Kontaktvööndis algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud;
- Teedeprojekt OÜ töö nr 75009 E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa Vana-Tartu mnt ristmik (km 4,41) – Tallinna väike ringtee (km 6,69)
- Rae valla ehitusmäärus;
- Katastriüksuse plaan;
- Muud õigusaktid ja projekteerimismid.

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Rae Vallavalitsuse korraldus 28.12.2010 nr 1086 „Peetri küla Küti ja Treiali kinnistute ja lähiala lähteseisukohtade kinnitamine.
- Naaberalade detailplaneering K-Projekt AS töö nr 05196 Peetri küla kinnistu Allika maatüki II, Vooremaa ja Vana-Lepiku IV kinnistute ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 2007.a.)

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ Dalagor (reg.nr. EG10420714-0001) poolt juulis 2010.a. Töö nr.G-011-10. Töö on väljastatud 27.juulil 2010.a.
- PB Maa ja Vesi AS poolt koostatud ekspertarvamus Rae valla Peetri küla küti ja Treiali kinnistu sajuvete ärajuhtimise kohta.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata krundistruktuur ja moodustatavate kruntide maakasutuse sihtotstarbed, ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine.

Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja kõrghaljastuseta maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga harmoneeruvaks tervikuks, et moodustuks ühtne tehnopark.

Piirkonna eelisteks on:

- Tallinna linna lähedus;
- Strateegiliselt hea asukoht Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Tallinna väikese ringtee sõlmpunktis, mis tagab ettevõtetele väljapaistva asukoha ning lihtsa juurdepääsu olulisematele transpordikanalitele – maanteed, sadamad, raudtee.
- Juba väljakujunenud polüfunktsionaalne äri-, tootmis- ja laohoonete piirkond soosib sinna samalaadse hoonestuse planeerimist, mis ühtlasi tekitab linnaehituslikust seisukohast alale ühtse arhitektuurse terviku ning hästi toimiva ja sidusa piirkonna.
- Piirkonnas on osaliselt välja kujunenud infrastruktuur – rajatud on uued teedevõrgud ning planeeritavate hoonete varustamiseks ette nähtud tehnorajatised.
- Suure ja järjest intensiivistuva liiklusega põhimaantee (Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee) äärde pole elamute rajamine otstarbekas. Piirkonnas on kõrgendatud müra- ja vibratsioonitase ning õhusaaste kõrgem kontsentratsioon, mis perspektiivis Tallinna väikese ringtee rajamisel suurenevad veelgi.

3. ÜLDANDMED

Planeeritav ala suurusega 4,5 ha asub Rae vallas, Peetri külas. Planeeritav ala paikneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärsel alal vaid mõne kilomeetri kaugusel Tallinna linna piirist. Planeeritavat ala läbib perspektiivse Tallinna väikese ringtee koridor. Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks äri- ja tootmiskvartaliks. Piirkond on välja kujunenud äri- ja tootmismaa alaks. Suures ulatuses on selleks rajatud vajalik infrastruktuur teedevõrgu ja tehnovõrkude näol. Suurte magistraalteede (riigimaantee ja perspektiivse ringtee) ristumise ala on sobilik planeeringuga ette nähtud äri- ja tootmismaa sihtotstarbeliste kinnistute moodustamiseks.

Olemasolev juurdepääs autoga on planeeritavale alale tagatud olemasolevalt killustikkattega Radari teelt planeeritava ala kagupiiril ning olemasolevalt asfaltkattega Helgi teelt planeeritava ala loodepiiril. Planeeritavast alast põhja suunas jäävad käsitletavatele kinnistutele samaste tingimustega maatulundusmaa sihtotstarbelised põllumaad. Planeeritavast alast lõuna ning lääne suunas on planeeritud äri- ja tootmismaa kinnistud, mis on osaliselt hoonestatud. Planeeritavast alast ida suunas ligikaudu 300m kaugusele jäävad eelnevalt planeeritud elamumaad. Planeeringuala on käesoleval hetkel endine väheviljaks põllumaa, millel puudub väärtuslik kõrghaljastus ning hoonestus.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala paikneb Rae vallas, Peetri külas Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee (E293/T2 põhimaantee) äärsel alal äri- ja tootmistegevuseks ette nähtud piirkonnas. Planeeritav maa-ala asub olemasolevate äri-, tootmis- ja laomajanduspiirkondade vahetus läheduses. Piirkonnas on juba mitu aastat tegeletud arendustegevusega ja kujunemas on ühtne tehnopark.

Planeeritava ala põhja poolset osa läbib „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed“ teemaplaneeringuga planeeritud perspektiivne Tallinna väike ringtee. Ringtee teekoridoriks on planeeritud 55 m. Edelast piirneb ala Rae Vallavalituse poolt kehtestatud K-Projekt AS töö nr 05196 Peetri küla kinnistu Maatüki II, Vooremaa ja Vana-Lepiku IV kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga. Loode suunast piirneb ala Helgi teega ja kagu suunast Radari teega. Juurdepääs kruntidele hakkab toimuma planeeritava ala kagupiiril kulgeva Radari tee kaudu. Kruntidele, mis paiknevad planeeringuala loode poolses servas, hakkab ligipääs toimuma Helgi teelt. Planeeritav ala on hoonestamata. Kinnistuid on kasutatud varasemalt põllumaana ja loodusliku rohumaana. Planeeritaval alal kõrghaljastus puudub. Planeeritav ala piirneb kagu,

edela ja loode suunast kuivenduskraavidega. Üks kuivenduskraav läbib planeeritavat ala kirde-edela suunaliselt.

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Planeeritavatel kinnistutel või lähialal paiknevad:

- Veetorustik;
- Kanalisatsioonitorustik;
- sademevee kanalisatsioonitorustik;
- madalpinge maakaablid;
- keskpinge õhuliin;
- side maakaablid;
- gaasitorustik;
- maaparanduse kuivenduskraavid;
- kanalisatsiooni pumpla.

Kitsendused ja piirangud planeeritaval alal:

- Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 300m sõidutee servast;
- Perspektiivse Tallinna väikese ringtee koridor 55 meetrit, sh ringtee ehituskeeluvöönd 20m äärmise sõiduraja teljest, ringtee teekaitsevöönd 50m sõidutee servast ja sanitaarkaitsevöönd 60m sõidutee servast;
- Tallinna lennuvälja lähiümbruses paiknemisega kaasneb 84,5 meetrine kõrguspiirang;
- Olemasolevate kuivenduskraavide veekaitsevöönd 1m tavalisest veepiirist;
- Radari tee ääres paikneva keskpinge (kuni 20kV) õhuliini kaitsetsoon liini teljest mõõdetuna 10m;
- Läike tee 23 kinnistul paikneva reoveepumpla sanitaarkaitsetsoon 20m;
- Olemasolevate planeeritavat ala läbivate tehnovõrkude kaitsevööndid. Sidekaabli kaitsevöönd 1m ulatuses kaabli teljest ning drenaažitorustiku kaitsevöönd 1m ulatuses toru teljest. Keskpinge õhuliini kaitsevöönd 10m liini teljest.
- Kaitsmata põhjaveega ala.

Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid.

Planeeriava ala olemasolev olukord on kajastatud joonisel AS-04- Tugiplaan.

5. MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritava ala moodustavad kinnistud:

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanikud
Küti	2.51 ha	65301:002:0840	Maatulundusmaa 100%	Vara Holding Eesti OÜ
Treiali	19831 m ²	65301:002:0186	Maatulundusmaa 100%	AS Maru Ehitus

6. KÜLGNEVAD KINNISTUD

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Sauki	3,2 ha	65301:002:0753	Maatulundusmaa
Helgi tee T1	6 946 m ²	65301:002:0939	Transpordimaa
Sepa-Rae 2	2,32 ha	65301:002:0070	Maatulundusmaa
Läike tee 15	4 503 m ²	65301:002:1677	Äri- ja tootmismaa
Läike tee 17	2 856 m ²	65301:002:1678	Äri- ja tootmismaa
Läike tee 19	3 353 m ²	65301:002:1441	Äri- ja tootmismaa
Läike tee 21	3 290 m ²	65301:002:1442	Äri- ja tootmismaa
Läike tee 23	3 024 m ²	65301:002:1443	Äri- ja tootmismaa
Läike tee T4	9 151 m ²	65301:002:1454	Transpordimaa
Rommelga	19,91 ha	65301:002:1020	Maatulundusmaa

7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖND ANALÜÜS

Planeeritav ala asub Tallinna linna vahetus läheduses Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärsel alal jäädes linna piirist ~1km kaugusele. Planeeritav maa-ala asub Mõigu tehnapargi olemasolevate äri-, tootmis- ja laohoonete piirkonnas. Planeeritavat ala läbib perspektiivse Tallinna väike ringtee koridor. Käesoleval hetkel on juurdepääs planeeritavale alale tagatud ala kagupiiril paiknevalt olemasolevalt Radari teelt ning ala loodepiiril paiknevalt olemasolevalt Helgi teelt. Peale Tallinna väike ringtee välja ehitamist on ette nähtud planeeritava ala piiril ringteelt üks mahasõit Helgi tee. Otse juurdepääsu planeeritavatelt kinnistutelt ringteele ei tagata, mistõttu lahendatakse juurdepääs sarnaselt olemasolevale olukorrale (Radari ja Helgi teelt).

Planeeringuala lähiümbrusesse jäävad järgmised kehtestatud detailplaneeringud:

- Sauki kinnistu maatükk III detailplaneering;
- Vaino V ja Sauki 12 kinnistu detailplaneering;
- Läike tee 7, Läike tee 10, Kaasiksalu, Kaasiku II ja Mäetammi-1 kinnistute detailplaneering;
- Allika kinnistu maatüki II, Vooremaa ja Vana-Lepiku IV kinnistute ja lähiala detailplaneering;

Planeeringuala lähiümbrusesse jäävad järgmised algatatud detailplaneeringud:

- Läike tee põik 5 ja Kurna tee 3 kinnistute detailplaneering;
- Läike tee T3, 18, 20, 20A, 22, 26, Vägeva tee T5 kinnistute ja lähiala detailplaneering;

- Rimmelga kinnistu maatüki I ja lähiala detailplaneering;
- Rae küla Uus-Viskari, Vahesoo-9, Sepa-Rae 1 kinnistute ja lähiala detailplaneering;

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud üldjuhul maatulundusmaade jagamine äri- ja tootmismaa sihtotstarbelisteks kruntideks äri-, tootmis- ja laohoonete rajamiseks. Käsitletavas piirkonnas on välja kujunenud kehtestatud planeeringutega ühtlase krundistruktuuri ja sarnaste hoonestustingimustega Mõigu tehnoпарк. Käesoleva planeeringu lahendus sobitub hästi juba välja kujunenud alade kõrvale.

Lähiala hoonestust iseloomustavad kompaktsed äri- ja tootmishooned, mis on mahtudelt ja gabariitidelt suured, kuid samas polüfunktsionaalseid lahendusi pakkuvad ehitised. Olemasolev ja planeeritav hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni neljakorruseline ulatudes kõrgustelt enamasti kuni 16– ne meetrini. Maksimaalse ehitusõiguse kasutamiseks on lähinaabruses antud ehitusõigus soklikorruse rajamiseks. Piirkonnas moodustatud kruntide täisehitusprotsent jääb enamasti 40-50% juurde. Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valitud nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel. Enamasti on viidud hoonestusala moodustatavate krundi piirideni, mis võimaldab naaberkinnistutele rajatavate hoonete kokkuehitamist. Selgeid ehitusjooni piirkonnas välja kujunenud ei ole. Hooned on enamasti orienteeritud paralleelselt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee, juurdepääsuteede või krundi piiride järgi.

Hoonete vaated on küllaltki monotoonsed. Sarnaselt levinud samalaadsetele hoonetele on ka selles piirkonnas valdavalt esindatud mitmest erineva kõrgusega mahust koosnevad hooned, kus bürooplokk moodustab hoone kõrgeima kuni 4 maapealse korrusega osa. Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti madalakaldelised ning osaliselt parapetiga piiratud katused. Katusekalded on piirkonnas planeeritud 0 kuni 30 kraadi. Välisviimistluses on levinud pleki, betooni, puidu, klaasi ja kivi kasutamine. Piirdeaiaid valdavalt puuduvad. Piirdeaedadena on kasutatud metallpostidel võrkpiiret. Magistraalteede ääres paiknevad suured hoonemahud on puhvriks eemal paiknevatele elamutele, mis takistab maanteest põhjustatud negatiivsete tegurite edasikandumist elukeskkonda. Olemasolevate hoonete esinduslikud peafassaadid on orienteeritud enamasti kas Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee suunas või maanteest kaugemal paiknevate hoonete puhul piirkonna siseteede suunas.

Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiümbrusesse on kujundatud äri- ja tootmis- ja laohoonete piirkond, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väike. Planeeritavast alast põhjapoole ligikaudu 300m kaugusele jääb Vaskjala-Ülemiste kanali ääres paiknev kõrghaljastusega ala. Äri- ja tootmismaa alal on enamasti kruntide ja kinnistute haljastusprotsendiks arvestatud minimaalselt 10%. Planeeringutega on enamasti ka seatud kohustus kõrghaljastuse istutamiseks, kuid kuna piirkond on alles osaliselt välja kujunenud, siis puudub ka suuremas osas kõrghaljastus või istutatud puud ei ole veel saavutanud oma täiskasvanud kõrgust.

Lähimad ühistranspordi peatused paiknevad Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres. Peetri peatus jääb planeeritavast alast linnulennult mõõdetuna 550m ning Annuse peatus jääb planeeritavast alast linnulennult mõõdetuna 650m kaugusele.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Tallinna linnas Ülemiste keskuses, mis jääb planeeritavast alast ~4km kaugusele. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~6km kaugusele.

Planeeritava ala kontaktvööndi analüüsi visuaalne materjal on esitatud joonisel AS-03, Kontaktvööndi analüüs.

8. PLANEERINGU LAHENDUS

Koostatud detailplaneeringu lahendus on sobivam arvestades järgmist:

- Piirkonna väljakujunenud maakasutust (Mõigu tehnopark);
- logistiliselt sobiv asukoht äri- ja tootmistegevuse arendamiseks;
- piirkonnas olemasolev ja järjest arenev infasrtuktuur (teed, tehnovõrgud);

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata krundistruktuur ja moodustatavate kruntide maakasutuse sihtotstarbed, ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada kruntide juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine. Moodustatavate kruntide piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-05 Põhijoonis.

Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on otstarbekas tootmismaale lisada ka ärimaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Detailplaneeringuga on kavandatud kaheksa äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti suurusvahemikus 2582 – 9954 m². Perspektiivse Tallinn väike ringtee koridori kohale on planeeritud neli ning planeeringuala idapoolsele osale, perspektiivse avaliku tee kohale, on planeeritud kaks transpordimaa sihtotstarbelist krunti. Juurdepääs planeeritavale alale tagatakse olemasolevalt asfaltkattega Helgi teelt ning planeeringuala kagupiirile planeeritavalt Radari tee pikenduselt.

Kruntide potentsiaalseteks uuteks omanikeks on tootmisega tegelevad ettevõtted, logistikalaod, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajavad ka büroopinda.

Käesolev detailplaneeringu lahendus jätkab kehtestatud Allika kinnistu maatüki II, Vooremaa ja Vana-Lepiku IV kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga antud lahendust, millega jagati maa-ala peamiselt tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks. Seega on Treiali ja Küti kinnistute sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast äri- ja tootmismaaks põhjendatud ja piirkonna arengut arvestades loogiline.

Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidele on näidatud hoonestusala, millest väljapoole ei või ulatuda ükski hoone osa. Ehitusalad ulatuvad perspektiivse Tallinna väikese ringtee ehituskeeluvööndini (ulatus ringtee äärmise sõiduraja teljest 20m) ja naaberkinnistute piiridest minimaalselt 4m kaugusele. Planeeringualas on hoonestusalad krundipiiril ühendatud, et võimaldada kruntide võimalikult efektiivset kasutamist.

Perspektiivsete äri- ja tootmishoonete ehitusala on osaliselt kavandatud planeeritavat ala läbiva perspektiivse riigimaantee, Tallinna väikse ringtee, sanitaarkaitsevööndisse. Kuna planeeritav ala jääb lisaks perspektiivse maantee müramõjule ka osaliselt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee mõjualale, tuleb hoonete projekteerimisel rakendada normeeritud müratasemete tagamiseks EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid.

Tallinna väikese ringtee äärde võib planeerida kuni 4-korruselist hoonestust kõrgusega 16m, mis langeb Radari tee suunas, kuhu võib rajada kuni 3-korruselist hoonestust kõrgusega 12m. Lubatav korruselisus on kuni 4 korrust maa peal ja 1 korrus maa all. Sealjuures maapealsetest korrustest esimene ja teine korrus on lubatud rajada 100% ulatuses maksimaalsest ehitusalusest pindalast ning kolmas ja neljas korrus on lubatud rajada kuni 50% ulatuses hoone ehitusalusest pindalast. Maa-aluse korruse rajamise vajadus on tingitud maksimaalse maapealse ehitusõiguse kasutamisel tekkivast parkimiskohtade rajamiseks vajalikust pinnast. Maa-alune korrus on ette nähtud soklikorruksena ning selle rajamisel tuleb arvestada Peetri külale iseloomulike madala ja lauge maapinnaga ning kõrge pinnasevee tasemega. Hoonete

suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 16 meetrit. Kruntidele on lubatud ehitada kuni kaks hoonet. Samaselt naaberalade kehtestatud detailplaneeringutele on kruntide maksimaalseks täisehitusprotsendiks määratud 50%.

Haljastuse protsent krundi pinnast on kavandatud hoonestusõigusega määratletud kruntidel 2, 4, 5 ja 7 minimaalselt 15% ja kruntidel 1, 3, 6, 8 minimaalselt 20%. Krundi iga 600m² kohta näha ette 1 puu, mille, täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10m. Haljastuse osakaal, kooslus ja täpne asukoht lahendada ehitusprojekti staadiumis.

8.1. Planeeringu mõju piirkonna arengule

Planeeritav maa-ala on endine põllumaa. Loodusliku rohumaana seisev ala on magistraalteel äärsel alal vajaks efektiivsemat kasutus. Planeeritav ala asub väljakujunenud Tallinna piirile tekkinud Mõigu tehnopargi piiril, kuhu on rajatud viimastel aastatel arvukalt äri-, tootmis- ja laohooneid. Detailplaneeringu lahendusega ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks ulatuslikku tootmistegevust, elamupiirkonna rajamist ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müratasemete suurenemist. Sotsiaalministri 04.03.2002.a määrus nr 42 alusel ei tohi äri- ja tootmishoonete tegevusest põhjustatud müratase ületada 65dB päeval ja 55dB öisel ajal.

Planeeringuga tehakse ettepanek piirkonnas väljakujunenud krundi struktuuri ja kasutusotstarbe jätkamiseks ka Küti ja Treiali kinnistutel. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud lähiümbruskonnas välja kujunenud ehitusmastaapi ja asustuse tihedust. Planeeringu realiseerimine annab piirkonnale lisaväärtust ühtlase krundistruktuuri ja hoonestuse rajamise näol ning hoonete rajamisega kaasneb töökohtade arvu tõus järjest tihedamini asustatavas Peetri külas. Planeeringu realiseerimisega kaasneb piirkonna infrastruktuuri arendamine. Korrastatakse teedevõrku ning parendatakse tehnovarustust. Ühtlasi on võimalik detailplaneeringu realiseerimise käigus leevendada kõrge sademevee taseme probleemi piirkonnas. Tervikliku tehnopargi rajamine ning tihedama hoonestuse planeerimine vähendab kuritegevuse riski piirkonna ning planeeritavad hooned moodustavad müra ja saaste tõkke magistraalteede (riigimaantee ja perspektiivne ringtee) ja olemasoleva elamurajooni vahele. Ühtlasi on seatud planeeringuga kohustus moodustatavate kruntide hoonestamisel istutada kõrghaljastust, mis käesoleval hetkel piirkonnas puudub. See omakorda annab piirkonnale rohelist ning parandab elamurajooni müra ja saasteprobleeme veelgi.

8.2. Vastavus üldplaneeringutele

Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtfunktsiooniks põllu ja metsamajandusliku kasutusega maa. Antud ala on kavandatud valdavalt talumaaks või ühismajandite põldudeks. Alale on lubatud planeerida hajaasustuse meetmel elamuid ning nendega liituvaid tootmis- ja laohooneid. Samuti taluga liituvaid väikeseid töökodasid ja kaupluseid. Juba kehtivas Rae valla üldplaneeringus on Tallinna linna piirile, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärsele alale ette nähtud ärimaa sihtotstarbeliste kinnistute rajamine. Seda küll väiksemas ulatuses, kui käeoleval hetkel piirkonnas välja kujunenud on.

Peetri küla üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala määratud tagasitaotluseta talumaaks, millele on ette nähtud Rae valla ühiskondlike hoonete rajamine. Peetri küla üldplaneeringu kohaselt on kogu Mõigu tehnopargi ala määratud kas elurajooniks või ühiskondlike hoonete jaoks. Nimetatud üldplaneeringu lahendus on aegunud ning käesoleva planeeringu koostamisel ei ole arvestatud Peetri küla üldplaneeringus pakutud lahendusega.

Rae valla menetlemisel olev üldplaneering näeb antud alale ette planeeritava ärimaa sihtotstarbe, mis jätkaks Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärset tootmis-ja ärimaa

funktsiooniga hoonestust. Ärimaa all mõistetakse kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushoonete maad, büroohoonete ja kontorihoonete maad ning mainitud hooneid teenindavate abihoonete ja rajatistemaad. Planeeritavast alast loode suunas on menetletava üldplaneeringu kohaselt ette nähtud äri- ja tootmismaa liisihotstarbelised alad.

Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on otstarbekas tootmismaale lisada ka ärimaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Planeeritavale alale moodustatavate kruntide potentsiaalseteks uuteks omanikeks on tootmisega tegelevad ettevõtted, logistikalaod, kes lisaks lao- ja tootmispiinnale vajavad ka büroopinda.

Seega võib väita, et käesolev planeering arvestab menetletava Rae valla üldplaneeringu põhimõtetega.

8.3. Hoonestustingimused

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse moodustatavatele kruntidele ehitusõigus, sihtotstarbed, hoonete korruselisus ning hoonete alune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud alad, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Moodustatavate kruntide ehitusõiguse määramisel on lähtutud Rae valla menetletava üldplaneeringu tingimustest ning planeeritava ala kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringute lahendusest. Moodustatavate äri- ja tootmismaa maksimaalne lubatud ehitusalune pind tuleneb moodustatava krundi suurusest. Maksimaalseks täisehitusprotsendiks piirkonnas on arvestatud 50%. Igale äri- ja tootmismaa krundile on lubatud rajada kaks hoonet.

Krunt positsioon 1:

- Moodustatava krundi pindala – 9954 m²
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 4977 m²
- Lubatud maksimaalne maa-alune ehitusalune pindala – 4977 m²
- Lubatud hoonete arv krundil – 2 hoonet
- Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 4 maapealset ning 1 maa-alune korrus
- Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 16m
- Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)
- Normatiivne parkimiskohtade arv – 126 parkimiskohta

Krunt positsioon 2:

- Moodustatava krundi pindala – 3 920 m²
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 1 960 m²
- Lubatud maksimaalne maa-alune ehitusalune pindala – 1 960 m²
- Lubatud hoonete arv krundil – 2 hoonet
- Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3 maapealset ning 1 maa-alune korrus
- Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 12m
- Hoone sihtotstarve – 30% ärimaa, 70% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)
- Normatiivne parkimiskohtade arv – 41 parkimiskohta

Krunt positsioon 3:

- Moodustatava krundi pindala – 4097 m²
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 2 050 m²
- Lubatud maksimaalne maa-alune ehitusalune pindala – 2 050 m²
- Lubatud hoonete arv krundil – 2 hoonet
- Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3 maapealset ning 1 maa-alune korrus
- Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 12m

Hoone sihtotstarve – 30% ärimaa, 70% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)
Normatiivne parkimiskohtade arv – 43 parkimiskohta

Krunt positsioon 4:

Moodustatava krundi pindala – 2582 m²
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 1290 m²
Lubatud maksimaalne maa-alune ehitusalune pindala – 1290 m²
Lubatud hoonete arv krundil – 1 hoonet
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 4 maapealset ning 1 maa-alune korrus
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 16m
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)
Normatiivne parkimiskohtade arv – 37 parkimiskohta

Krunt positsioon 5:

Moodustatava krundi pindala – 3133 m²
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 1565 m²
Lubatud maksimaalne maa-alune ehitusalune pindala – 1565 m²
Lubatud hoonete arv krundil – 1 hoonet
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 4 maapealset ning 1 maa-alune korrus
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 16m
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)
Normatiivne parkimiskohtade arv – 45 parkimiskohta

Krunt positsioon 6:

Moodustatava krundi pindala – 6987 m²
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 3490 m²
Lubatud maksimaalne maa-alune ehitusalune pindala – 3490 m²
Lubatud hoonete arv krundil – 2 hoonet
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 4 maapealset ning 1 maa-alune korrus
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 16m
Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)
Normatiivne parkimiskohtade arv – 91 parkimiskohta

Krunt positsioon 7:

Moodustatava krundi pindala – 3282 m²
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 1640 m²
Lubatud maksimaalne maa-alune ehitusalune pindala – 1640 m²
Lubatud hoonete arv krundil – 2 hoonet
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3 maapealset ning 1 maa-alune korrus
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 12m
Hoone sihtotstarve – 30% ärimaa, 70% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)
Normatiivne parkimiskohtade arv – 34 parkimiskohta

Krunt positsioon 8:

Moodustatava krundi pindala – 3573 m²
Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 1785 m²
Lubatud maksimaalne maa-alune ehitusalune pindala – 1785 m²
Lubatud hoonete arv krundil – 2 hoonet
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3 maapealset ning 1 maa-alune korrus
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 12m
Hoone sihtotstarve – 30% ärimaa, 70% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)

Normatiivne parkimiskohtade arv – 38 parkimiskohta

Krunt positsioon 9:

Moodustatava krundi pindala – 483 m²
Krundi sihtotstarve – 100% transpordimaa (DP liikide järgi L)
Krundi ei hoonestata.

Krunt positsioon 10:

Moodustatava krundi pindala – 1606 m²
Krundi sihtotstarve – 100% transpordimaa (DP liikide järgi L)
Krundi ei hoonestata.

Krunt positsioon 11:

Moodustatava krundi pindala – 903 m²
Krundi sihtotstarve – 100% transpordimaa (DP liikide järgi L)
Krundi ei hoonestata.

Krunt positsioon 12:

Moodustatava krundi pindala – 1877 m²
Krundi sihtotstarve – 100% transpordimaa (DP liikide järgi L)
Krundi ei hoonestata.

Krunt positsioon 13:

Moodustatava krundi pindala – 1332 m²
Krundi sihtotstarve – 100% transpordimaa (DP liikide järgi L)
Krundi ei hoonestata.

Krunt positsioon 14:

Moodustatava krundi pindala – 1171 m²
Krundi sihtotstarve – 100% transpordimaa (DP liikide järgi L)
Krundi ei hoonestata.

8.4. Arhitektuurinõuded. Piirded

- Planeeritav hoone peab sobima olemasolevasse väljakujunenud Möigu tehno parki;
- Hoone peab olema arhitektuurselt kõrge tasemega ja kaasaegne;
- Hooned on lubatud rajada detailplaneeringu põhijoonisel (joonis AS-05) näidatud ehitusalasse;
- Piirkonnas on lubatud nii lahtine, kinnine kui ka vahelduv hoonestusviis;
- Välisviimistluses kasutada betooni, klaasi, puitu, kivi, fassaadiplaat. Plekkfassaad kogu hoone puhul on aktsepteeritav väga eriliste lahenduste puhul. Katusekatte materjal – rullmaterjal või plekk;
- Perspektiivse Tallinna väike ringtee, juurdepääsutee, Radari tee suunas ette näha esinduslik fassaad ja suuremad klaasipinnad.
- Planeeritavatele hoonetele ehitusjoont ei ole ette nähtud.
- Perspektiivsete äri- ja tootmishoonete ehitusala on kavandatud planeeritavat ala läbiva perspektiivse riigimaantee, Tallinna väikse ringtee, sanitaarkaitsevööndisse. Kuna planeeritav ala jääb lisaks perspektiivse maantee müramõjule ka osaliselt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee mõjualale, tuleb hoonete projekteerimisel rakendada normeeritud

müra tasemete tagamiseks EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid.

- Sotsiaalministri 04.03.2002.a määrus nr 42 alusel ei tohi äri- ja tootmishoonete tegevusest põhjustatud müra tase ületada 65dB päeval ja 55dB öisel ajal.
- Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür;
- Kruntidel pos 4 ja 5 projekteerida hooned krundi piiril kokku, et tekiks ühtne hoonemaht.
- Lubatud katusekalle on 0-15°. Lamekatus varjata parapetiga. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
- Moodustatavate äri- ja tootmismaa kruntide ümbritsemine piirdeaia ei ole kohustuslik. See võimaldab vabama liikumise ja hoonete paigutamise kruntidel. Kui on soov rajada piirdeaed, siis on lubatud rajada 2m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks vaid ladustamise platsid või näidiste alad. Piirdeaia rajamisel tuleb arvestada juurdepääsuservituudi, tehnorajatiste kaitsevööndi ning kuivenduskraavide kaitsevööndi ulatust ning tagada neile juurdepääs;

8.5. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Tänavavõrgu planeerimisel on lähtutud Rae vallavolikogu 16.11.2010 otsusega nr 172 vastu võetud valla üldplaneeringu liikluskorralduse lahendustest, olemasolevast teedevõrgustikust ja koostatud detailplaneeringute liikluslahendustest.

Juurdepääs planeeritavale alale Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa (põhimaantee) maanteelt on kavandatud üldplaneeringu kohaselt kogujateeks planeeritud Läike ja selle pikenduseks olevalt Tammi teelt, mis on kavandatud ühendada Mõigu Tehnopargi olemasoleva teedevõrgustikuga. Läike tee on kuni Radari teena välja ehitatud. Tammi tee pikendus ehitatakse välja lähiaastatel. Läike tee läbib osaliselt eraomandis olevat Sepa-Rae 2 kinnistut, mille omaniku esindaja ei ole liikluskorralduse lahendust kooskõlastanud. Valla üldplaneeringu kohaselt on Läike tee avalikult kasutatav tee, mis tähendab, et tulevikus tuleb teemaa omanike ja valla vahelise kokkuleppe alusel vallale üle anda, kokkuleppe mittesaavutamisel viiakse läbi sundvõõrandamise menetlus. Planeeringus on ajutise lahendusena ette nähtud juurdepääs Treiali ja Kūti planeeritavatele kruntidele (nr 1,2,3,6,7,8) mahasõiduga olemasolevalt Helgi teelt mööda Kūti kinnistut rajatava ajutise tee. Ajutine tee tuleb likvideerida pärast Tallinn väikse ringtee rajamist. Ajutise liiklusskeemi lahendus on toodud joonisel *Ajutine liiklusskeem AS-08*

Detailplaneeringus reserveeritakse üldplaneeringus ette nähtud Tallinna väikese ringtee rajamiseks vajalik teekoridor, kuhu ei ole lubatud hooneid püstitada, kuid on lubatud rajada ajutisi parkimisalasid.

Perspektiivne Tallinna väike ringtee jagab planeeritava ala kirde-edela suunaliselt kaheks osaks. Mahasõitude planeerimine alale otse perspektiivselt Tallinna väikeselt ringteelt on välistatud. Juurdepääs planeeritava ala kagu poolsele osale hakkab toimuma planeeritava ala kaguservas kulgevalt Radari teelt. Kūti kinnistu lääne suunas asuval kinnistu osale tagatakse juurdepääs mööda Helgi teed. Perspektiivis on ette nähtud Radari tee, mis teenindab Tallinna lennujaama tehnilist infrastruktuuri, jätkumist piki Remmelga kinnistu piiri. Selleks on planeeritaval alal tee maa-ala kohale määratud transpordimaa sihtotstarbega krundid. Teekoridori laius on arvestatud 17m. Treiali ja Kūti kinnistu piirile on planeeritud moodustatavate kruntide pinnale jääv tupiktänav, pikkusega ca 120m, mille lõppu on planeeritud ümberpööramise koht. Planeeritavate kruntide vahele pole eraldi transpordimaa sihtotstarbega

krunti ette nähtud, mis võimaldab maa-alal manööverdamist paindlikumalt reguleerida, määratledes juurdepääsu servituudi moodustatavate kruntide pos.1, pos.2, pos.5 ja pos.6 tarbeks.

Projekteeritava Tallinna väikese ringtee koridor on planeeritud vastavalt üldplaneeringule ning Teedeprojekt OÜ tööle nr 75009 E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa Vana-Tartu mnt ristmik (km 4,41) – Tallinna väike ringtee (km 6,69). Tallinna väike ringtee teekoridori lahendus Küti ja Treiali kinnistutel on koostatud koostöös Maanteeametiga. Planeeringualale moodustatakse perspektiivse Tallinna väikese ringtee koridori tarbeks transpordimaa sihtotstarbelised krundid. Käesoleval hetkel on detailplaneeringu põhijoonisel (joonis AS-05) ning liikluse ja parkimise skeemil (joonis AS-06) näidatud võimalik krundi siseste teede ja parkimise lahendus maksimaalse ehitusõiguse kasutamisel. Kruntide sisesed juurdepääsuteed, manööverdusalad ja parkimisplatsid lahendatakse ja täpsustatakse hoone ehitusprojekti käigus.

Planeeritaval alal moodustatavate kruntide parkimine on lahendatud kruntide siseselt. Parkimiskohtade täpne arv ja asetus lahendatakse hoone projekti staadiumis, kui on teada hoone ja selle omaniku parkimiskohtade vajadused. Parkimiskohtade normatiivne arvutus lahendada vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" äärelinna normidele. Normide kohaselt on ette nähtud 1 parkimiskoht hoone iga 80m² äripinna kohta ning 1 parkimiskoht hoone iga 150m² tootmispinna kohta. Kruntide maksimaalsest ehitusõigusest tulenevalt on vajadus rajada üks maa-alune parkimiskorrus. Maa-aluse parkimiskorruse rajamise vajadusel projekteerida see soklikorruksena (osaliselt maa peale ulatavana). Soklikorruse planeerimisel tuleb arvestada Peetri küla madala ja lauge maapinnaga ning kõrge sademevee tasemega ning tagada sademevee ärajuhtimine ning mittesattumine hoone soklikorruksesse.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos. nr	Krundi sihtotstarve	Hoone max. Ehitusalunepindala	Hoone max. suletud brutopind	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	50%ärimaa, 50%tootmismaa	4 977 m ³	14 900m ²	93 kohta äripinnale, 49 kohta tootmispinna	174 kohta
2	30%ärimaa, 70%tootmismaa	1 960m ²	4 900m ²	18 kohta äripinnale, 23 kohta tootmispinna	65 kohta
3	30%ärimaa, 70%tootmismaa	2 070m ²	5 175m ²	19 kohta äripinnale, 24 kohta tootmispinna	62 kohta
4	50%ärimaa, 50%tootmismaa	1 290m ²	3 870m ²	24 kohta äripinnale, 13 kohta tootmispinna	40 kohta
5	50%ärimaa, 50%tootmismaa	1 565m ²	4 690m ²	29 kohta äripinnale, 16 kohta tootmispinna	48 kohta
6	50%ärimaa, 50%tootmismaa	3 490m ²	10 400m ²	65 kohta äripinnale, 35 kohta tootmispinna	125 kohta
7	30%ärimaa, 70%tootmismaa	1 640m ²	4 100m ²	15 kohta äripinnale, 19 kohta tootmispinna	57 kohta
8	30%ärimaa, 70%tootmismaa	1 785m ²	4 460m ²	17 kohta äripinnale, 21 kohta tootmispinna	61 kohta
9	100%transpordimaa	0m ²	0m ²	0 kohta	0 kohta
10	100%transpordimaa	0m ²	0m ²	0 kohta	0 kohta

11	100%trans-pordimaa	0m ²	0m ²	0 kohta	0 kohta
12	100%trans-pordimaa	0m ²	0m ²	0 kohta	0 kohta
13	100%trans-pordimaa	0m ²	0m ²	0 kohta	0 kohta
14	100%trans-pordimaa	0m ²	0m ²	0 kohta	0 kohta

Planeeritud maa-alal kokku:

480

632

Seega on normatiivne parkimine täidetud.

Krundid pos. nr 9, 10, 11 ja 12 (100% transpordimaa) on võimalik kuni Tallinn- Väikse ringtee projekti realiseerimiseni kasutada ajutiselt parklana / platsina.

8.6. Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse

Detailplaneeringu lahendusega ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks ulatuslikku tootmistegevust, elamupiirkonna rajamist ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müratasemete suurenemist. Hoone projekti staadiumis antakse kavandatava äri- ja tootmistegevuse täpne kirjeldus ning lisatakse ka tootmises kasutatavate toorainete kirjeldused ja kütteseadmete võimsused jm. Keskkonnaministri 02.08.2004.a määrus nr 101 "Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba" sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse kohaselt tuleb enne ehitusloa taotlemist taodelda saasteluba.

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub. Planeeritav ala ning lähiumbruses paiknevad maa-alad on kasutuses põllumaana või looduslikud rohumaad. Planeeritavast alast põhja poole, ligikaudu 300m kaugusele jääb Vaskjala-Ülemiste kanali äärne kõrghaljastusega kaetud ala.

Endisele põllumaale planeeritud äri- ja tootmismaa sihtotstarbeliste kruntide hoonestamisel tuleb arvestada haljastuse minimaalse osakaaluga krundi pinna kohta. Kruntidel pos 2, 4, 5, 7 tagada haljastuse minimaalne osakaal 15% krundi pinnast. Kruntidel pos 1, 3, 6, 8 tagada haljastuse minimaalne osakaal 20% krundi pinnast.

Kruntide hoonestamisel tuleb ette nähta uute puude istutamine, soovitatavalt gruppidega või puudereana. Puude istutamine lisab alale rohelist, annab tuulevarju ning neelab liiklusrõhku. Krundile tuleb istutada vähemalt 1 väärtuslik puu krundi iga 600 m² kohta. Istutatava puu täiskasvanukõrgus peab olema vähemalt 10m. Istutamiseks kasutada istikuid kõrgusega minimaalselt 2 meetrit. Täpne krundi haljastuse lahendus tuleb anda hoone projekti asendiplaanil.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Hoonete ja tehnovõrkude planeerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone projekti asendiplaanil, arvestades et maapinda võib tõsta 0,3-1,0 meetrit võrreldes olemasoleva maapinnaga, kuid mitte kõrgemale kui planeeritud või selle kohaselt realiseeritud naaberkinnistute maapinna kõrgus. Vertikaalplaneerimisel tuleb tagada sademetevee mittekaldumine kõrvalkinnistutele. Sademeteveed on planeeringu lahenduse kohaselt ette nähtud juhtida Radari ja Helgi tee ääres kulgevatesse olemasolevatesse kuivenduskraavidesse. Soklikoruste projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata Peetri küla madalale ja laugele pinnasele ning kõrgele pinnasevee tasemele.

8.7. Jäätmekäitlus

Vabariigi Valitsuse 26.04.2004.a määrus nr 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta“ määratleb jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahutu iseloomustavate näitajate arvvaartused, millest väiksema arvvaartusega tegevuste juures ei nõuta jäätmeluba. Hoone projekteerimise staadiumis hinnata äri- ja tootmistegevuse tagajärjel tekkivate jäätmete hulka ning vajadusel taodelda jäätmeluba.

Jäätmekäitlus korralda vastavalt Rae Vallavolikogu 30.05.2000 a. määrusele nr 19 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri".

Jäätmete kogumine toimub kinnistesse konteineritesse, mis paigutatakse krundile juurdepääsutee lähedusse, naaberkinnistu piirile mitte lähemal kui 3,0 m. Konteineri asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Soovituslik on ette näha prügikonteinerite hoiustamiseks vastav ruum hoones või rajada varjualune väljas paiknevatele konteineritele.

Jäätmete äravedu peab toimuma vastavat sertifikaati omava firma poolt sagedusega, mis väldib konteineri ületäitumist, haisu teket ja ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

8.8. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Tuleohutuse tagamise aluseks on Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritavate äri- ja tootmishoonete tulepüsivusklass määratakse hoonete ehitusprojektidega. Tule levik ühelt hoonelt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeringulahenduses on kavandatud väikseimaks hoonetevaheliseks kujaks 8 m, mis võimaldab ehitada krundile erineva tulepüsivusklassiga hoonestust. Kui hooned ehitatakse teineteisele lähemale või kinnise ehitusviisiga, tekib tulemüüri rajamise vajadus. Põhijoonisele on kantud lubatud hoonestusalade piirjooned ning võimaliku tulemüüri rajamise vajadusega krundi piirid. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrje veevarustus peab vastama kehtival EVS 812-6:2005 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Planeeritava ala vahetus läheduses paiknevad kaks tuletõrjeveehüdranti, millede veeettevõtja AS Elveso poolt tagatava vee vooluhulk on 10l/s. Üks neist paikneb Radari tee ääres ning teine Helgi tee ääres.

Vajaliku tuletõrje kustutusvee hulga tagamiseks on hüdrantidele lisaks planeeringuala lõunapoolsesse nurka, krundile pos 3, planeeritud kaks 54m³ suurust soojustatud tuletõrje veemahutit, mille juurde pääsemiseks on määratud ümber mahutite juurdepääsuservituudi vajadusega ala.

Suurema tuletõrjevee vajadusele (20 l/s) korral näha ette täiendavad meetmed ehitusprojekti koostamise staadiumis.

8.9 .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“.

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 oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud

Kindlasti soodustab turvalisuse tunde teket üldine heakorrastatus. Korrashoid, eriti kui kinnistute omanikud on motiveeritud aitama kutselisi hooldus- ja koristusorganisatsioone avalikus kasutuses olevate kruntide korrashoiul. See suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu. Ülejäänul oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.

9. TEHNOVÕRGUD

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Planeeritavatel kinnistutel või lähialal paiknevad:

- Veetorustik;
- kanalisatsioonitorustik;
- sademevee kanalisatsioonitorustik;
- madalpinge maakaablid;
- keskpinge õhuliin;
- side maakaablid;
- gaasitorustik;
- maaparanduse kuivenduskraavid;
- kanalisatsiooni pumpla.

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS – 07.

9.1. Veevarustuse, kanalisatsiooni, sademeveekanalisatsiooni, drenaazivee ja tuletõrjeveevarustuse lahendus.

Peatükis on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse, reovee eelvoolu, sademevee eelvoolu ja tuletõrjevee vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on aktsiaselts Elveso poolt 06.01.2011 väljastatud tehnilised tingimused nr. VK-TT 006 ning Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020.

AS Elveso on nõus lubama Küti ja Treiali kinnistute detailplaneeringu alale vett koguses kuni $13,5\text{m}^3/\text{d}$ ($405\text{m}^3/\text{kuus}$). Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0bar.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele kinnistutele projekteeritakse sulgarmatuur (kummkiihsiiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Kruntide pos 4 ja 5 liitumispunktid paiknevad tee maa-alal. Kuna detailplaneeringu lahenduses moodustatavatele kinnistutele pos 1, 2, 3, 6, 7, 8 juurdepääsud lahendatakse juurdepääsuservituudi seadmisega, mille kohale ei moodustata eraldi transpordimaa kinnistut, siis ka nende kinnistute liitumispunktid ühisveevarustusega jäävad nimetatud juurdepääsuservituudi alale, ca ühe meetri kaugusele hoonestusala piirist.

AS Elveso on nõus vastu võtma Küti ja Treiali kinnistute detailplaneeringu alalt reovett koguses $13,5\text{m}^3/\text{d}$ ($405\text{m}^3/\text{kuus}$). Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele kinnistutele projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Kruntide pos 4 ja 5 liitumispunktid paiknevad tee maa-alal. Kuna detailplaneeringulahenduses moodustatavatele kinnistutele pos 1, 2, 3, 6, 7, 8 juurdepääsud lahendatakse juurdepääsuservituudi seadmisega, mille kohale ei moodustata eraldi transpordimaa kinnistut, siis ka liitumispunktid kanalisatsiooni eelvooluga jäävad nimetatud juurdepääsuservituudi alale, ca ühe meetri kaugusele hoonestusala piirist.

Ühisveevärg ja ühiskanalisatsiooni torustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990 tee maa-alale või kruntide juurdepääsu servituudi alale, kuid mitte sõidutee alla. Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2m kaugusele, koridor laiusega 4m.

Planeeritava ala ühinemispunktid ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud Tehnovõrkude koondplaani joonisel (joonis nr AS-07).

Planeeritava ala tuletõrje veevõtu lahendusena kasutatakse nii Radari kui Helgi tee ääres paiknevaid olemasolevaid tuletõrje veevõtu hüdrante. Vajaliku tuletõrje kustutusvee hulga tagamiseks on hüdrantidele lisaks planeeringuala lõunapoolsesse nurka, krundile pos 3, planeeritud kaks 54m^3 suurust soojustatud tuletõrjevee mahutit. Veemahutites veehulga hoidmiseks on soovitatav kasutada katustelt kogunevat sademevett, mida vajadusel kompenseerida veetorustiku baasil.

Tuletõrjeveevõtu lahendust ja paiknemist vaata Tehnovõrkude koondplaani jooniselt (joonis nr AS-07).

Sademevete lahenduse koostamisel on arvestatud lisaks olemasolevale olukorrale firma Maa ja Vesi AS poolt koostatud ekspertarvamust (vt DP osa III- lisad) Rae valla Peetri küla küti ja Treiali kinnistu sajuvete ärajuhtimise kohta. Selle kohaselt on otstarbekas kasutada sademevete

ärajuhtimiseks eesvooluna olemasolevaid kuivenduskraave. Samuti on soovitus tõsta olemasolevat maapinna taset 0,3-1,0 meetri võrra.

Kruntide sademeveed kõvakatendiga pindadelt (hoonete katused, platsid vms) koguda kokku ja juhtida kruntidele planeeritava torustiku kaudu läbi enne igat eesvoolu paigaldatava õli- ja liivapüüdurit vastavasse eesvoolu alljärgnevalt:

- Kruntide pos 4 ja 5 sademeveed Helgi tee ääres olemasolevasse kuivenduskraavi;
- kruntide pos 1, 2, 3 sademeveed kruntide edelapoolsel piiril kulgevasse olemasolevasse kuivenduskraavi, mis on ühendatud Radari tee ääres kulgeva kuivenduskraaviga;
- kruntide pos 6, 7 ja 8 sademeveed kruntide kirdepoolsele piirile planeeritavasse sademeveekanaliseerimise, mis on ühendatud Radari tee ääres kulgeva kuivenduskraaviga.

Hoonete ümber on planeeritud olemasolevat maapinda tõsta 0,3 -1,0 meetrit. Hoonete ümber on rajada drenaaži süsteem, mis kogub pinnase niiskuse hoone vundamendi ümbert ning juhib selle hoonest eemale.

Veevarustuse, kanalisatsiooni, sademeveekanaliseerimise, drenaaživee ja tuletõrjerveevarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada AS Elvesoga.

9.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne elektrivarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt osaühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju regioon poolt 29.11.2010 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 186141.

Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on ligikaudne 3x1250A või 5x (3x160A) ja 2x (3x200A).

Küti ja Treiali maaüksusele planeeritavate kruntide pos 1,2,3,6,7,8 elektrienergiaga varustamiseks on maa-ala koormuskeskmesse, krundile pos 2, planeeritud 20/0,4kV komplektalajaam. Moodustatava krundi pos 2 igakordne omanik peab tagama vaba juurdepääsu alajaamale. Alajaam on planeeritud juurdepääsutee ja hoonestusala vahelisele alale. Kuna detailplaneeringulahenduses moodustatavatele kinnistutele pos 1, 2, 3, 6, 7, 8 juurdepääsud lahendatakse juurdepääsuservituudi seadmisega, mille kohale ei moodustata eraldi transpordimaa kinnistut, siis ka planeeritav alajaam jääb nimetatud juurdepääsuservituudi alale. Alajaama toide on planeeritud 24kV isolatsiooniga maakaabliga 20kV maakaabelliinilt nr 23318 Radari LP kõrvalt läbijooksvana suunaga „Radari“ alajaama poole. Toitepunkt paikneb planeeritavast alast ca 260m kaugusel Radari tee ääres.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4kV maakaabelliin ringtoitena. Hoonestusala äärde on planeeritud ühekohalised liitumiskilbid.

Nii 20kV kui ka 0,4kV maakaabelliinidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad pikki kvartali siseteid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenendamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Küti kinnistule planeeritavate kruntide pos 4 ja 5 elektrienergiaga varustamine on planeeritud „Helgila“ 20/0,4kV alajaama 0,4kV vabalt fiidriit maakaabelliiniga, 0,4kV maakaabelliinidele kohale on määratud servituudi seadmise vajadusega ala. Kruntide piirile sissesõidutee äärde on planeeritud mõlemale krundile liitumiskilbid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenendamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Tänavavalgustuse tarbeks on jaotuskilp ette nähtud planeeritava alajaama juurde. Tänavavalgustus on planeeritud kvartalisese tee äärde, sõidutee servast 0,5m kaugusele. Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada täiendavalt osauhing Jaotusvõrk Tallinna-Harju regiooniga.

9.3. Sidevarustus

Sidevarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne sidevarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Elion Ettevõtte aktsiaseltsi poolt 25.11.2010 väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 16069881.

Planeeritavate kruntide pos 2, 3, 7, 8 ühinemispunktiks sidevõrguga on planeeringuala keskel paiknev sidekanalisatsiooni kaev nr 16288. Nimetatud kaablikaevust lähtuvalt on ette nähtud kruntide pos 2, 3, 7, 8 sidevarustuse tagamine sidekaabli paigaldamise abil.

Planeeritavatele kruntidele pos 4 ja 5 ühinemispunktiks sidevõrguga on Helgi teel paiknev sidekanalisatsiooni kaev nr 16081. Nimetatud kaablikaevust lähtuvalt on ette nähtud kruntide pos 4 ja 5 sidevarustuse tagamine sidekaabli paigaldamise abil.

Planeeritavate kruntide pos 1 ja 6 ühinemispunktiks sidevõrguga on planeeringuala keskel paiknev sidekanalisatsiooni kaev nr 16287. Nimetatud kaablikaevust lähtuvalt on ette nähtud kruntide pos 1 ja 6 sidevarustuse tagamine sidekaabli paigaldamise abil.

Maakaabelliinidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad pikki kvartali siseteid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenendamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Detailplaneeringuga moodustatavate kruntidele paigaldatakse kaablijaotuskapid, mis jäävad kruntide liitumispunktideks sidevõrguga. Liitumiskilpidest tagatakse maakaabliga sisestus igale planeeritavale hoonele. Maakaabelliinidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad pikki kvartali siseteid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenendamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Perspektiivselt on ette nähtud ümber tõsta sidekanalisatsiooni trass kaevude 16288 ja 16080 vahel, mis käesoleval ajal paikneb planeeritaval alal. Perspektiivselt jääb trass perspektiivse Tallinn väikeringtee tee maa-alale, kirjeldatud trassikoridori täpne kulgemine lahendatakse eraldi projektiga.

9.4. Gaasivarustus

Gaasivarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne gaasivarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Gaasivarustus lahendatakse vastavalt Energate OÜ poolt 19.11.2010 väljastatud tehnilistele tingimustele nr T-166.

Planeeritava ala gaasiga varustamiseks paiknevad torustikud ja ühinemispunktid nii Radari teel (kruntidele pos 1, 2, 3, 6, 7, 8) kui Helgi teel (kruntidele pos 4 ja 5).

Tarnetorustiku kaitsevööndi ulatus on vastavalt Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrusele nr 213 „Surveseadme kaitsevööndi ulatus“ 2m toru teljest mõlemale poole, koridor laius 4m. Gaasipaigaldised on planeeritud siseteede äärde.

Kuna detailplaneeringu lahenduses moodustatavatele kinnistutele pos 1, 2, 3, 6, 7, 8 juurdepääsud lahendatakse juurdepääsuservituudi seadmisega, mille kohale ei moodustata eraldi transpordimaa kinnistut, siis ka nende kinnistute liitumispunktid gaasivarustusega jäävad nimetatud juurdepääsuservituudi alale, ca ühe meetri kaugusele hoonestusala piirist, kuhu projekteeritakse sulgeseadmed, mis jäävad kinnistute liitumispunktiks gaasivõrguga.

Kruntide pos 4 ja 5 liitumispunktid paiknevad Helgi tee maa-alal, kuhu projekteeritakse sulgeseadmed, mis jäävad kinnistute liitumispunktiks gaasivõrguga.

Gaasipaigaldis planeeritakse konkreetse tarbija (kinnistu) tarbeks. Gaasipaigaldise projekteerimisel ei või ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele. Gaasipaigaldised rajatakse vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse“ ja teiste Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

10. PLANEERITAVA ALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	4,5 ha
Kavandatud kruntide arv	14
Äri- ja tootmismaa kruntide arv	8
Transpordimaa kruntide arv	6

Krunditud maa bilanss	44 900 m ²
Ärimaa	15 790 m ²
Tootmismaa	21 738 m ²
Transpordimaa	7 372 m ²

Planeeritava ala suletud brutopind kokku 49823 m²

Parkimiskohtade arv 1 parkimiskoht 80m² äripinna suletud brutopinna kohta

 1 parkimiskoht 150m² tootmispinna suletud brutopinna kohta

Planeeritav parkimiskohtade arv 632

Liisi Soomann
Arhitekt-tehnik
Optimal Projekt OÜ

Kristiina Kokk
Arhitekt
Optimal Projekt OÜ

Arno Anton
Projektijuht
Optimal Projekt O

Viimati muudetud 2. august 2011

III Lisad

1. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 13043502
2. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 204002
3. Osaühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju regiooni tehnilised tingimused nr 186141, 29.11.2010.
4. Aktsiaselts ELVESO tehnilised tingimused nr 4-11/6-1 27.01. 2011.
5. Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi tehnilised tingimused nr 16069881, 25.11.2010.
6. Energate OÜ tehnilised tingimused 19.11.2010 /T-166.
7. PB Maa ja Vesi AS ekspertarvamus Rae valla Peetri küla Küti & treiali kinnistu sajuvete ärajuhtimise kohta.

IV Joonised

Situatsiooniskeem	AS-01	M 1
Üldplaneeringute väljavõtted	AS-02	M 1: ~
Kontaktvööndi analüüs	AS-03	M 1: 5000
Tugiplaan	AS-04	M 1: 1000
Põhijoonis	AS-05	M 1: 1000
Liikluse ja parkimise skeem	AS-06	M 1: 1000
Tehnovõrkude koondplaan	AS-07	M 1: 500