

**Harjumaa, Rae vald
LEHMJA KÜLA
VAIKEPI KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

HUVITATUD ISIKUD: QuickEst Finance OÜ (äriregistrikood 12012675)
Estonia pst.15a
10141 Tallinn
Esindaja Janek Kukk
tel. +372 56 264 999
janek@hansakinnisvara.ee

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
MTR reg. nr. EEP000601
Pärnu mnt 141, Tallinn 11314

ARHITEKT: Kristiina Kokk
Kristiina@opt.ee
Tel. 53300878

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	3
4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
6.1 MAAKASUTUS	3
6.2 ASEND	4
6.3 HOONED JA RAJATISED	4
6.4 TEHNOVARUSTUS	4
6.5 HALJASTUS	4
6.6 RELJEEF	4
6.7 LIIKLUSKORRALDUS	4
6.8 KEHTIVAD KITSENDUSED JA PIIRANGUD	4
7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖND ANALÜÜS	4
8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
8.1 PLANEERINGULAHENDUS	5
8.2 EHITUSÕIGUS	6
8.3 ARHITEKTUURINÕUDED	7
8.4 MUINSUSKAITSE KITSENDUSED	8
8.5 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	8
8.6 HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE	9
8.7 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE	9
8.8 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS	9
8.9 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS	10
8.10 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	10
9. TEHNOVÕRGUD	10
9.1 Veevarustuse, kanalisatsiooni ja tuletõrjeevarustuse lahendus	11
9.2 Sademeveekanaliseerimise ja drenaaživee lahendus	12
9.3 Elektrivarustus	12
9.4 Sidevarustus	13
9.5 Gaasivarustus	13
10. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	13

III LISAD

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:2000
AS-03	Tugiplaani	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1: 1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaani	M 1: 500
AS-06	Elektrivõrgu liitumispunkti skeem	
AS-07	Sademetevee eelvoolu skeem	

V KOOSKÕLASTUSED

II SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Käesolev detailplaneering hõlmab Rae vallas Lehmja külas asuvat Vaikepi kinnistut. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 1,9ha.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 20.05.2013);
- ÜVK arengukava 2008-2020;
- Rae valla ehitusmäärus;
- Rae vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- AS Reaalprojekt poolt koostatud mnt nr 11330 Järveküla-Jüri, km 5.74-8.04 kergliiklustee projekt, töö nr T01-10;
- Lehmja küla Platsi kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 13.01.2009 otsusega nr 489)
- Rae Vallavalitsuse 21.veebruar 2012 korraldus nr 189 Lehmja küla Vaikepi kinnistu ja lähteseisukohtade kinnitamine.
- Katastriüksuse plaan;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid;

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud G.E.Point OÜ poolt. Litsents nr. 542 MA. Töö nimetus Vaikepi MÜ topogeodeetiline alusplaan tehnovõrkudega. Töö nr. 11-G193. Töö on väljastatud 15.12.2011.a.

4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeritavale alale on ette nähtud perspektiivne äri- ja tootmismaa juhtotstarve.

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu jagamine ja sihtotstarbe muutmine ärimaaks ning äri- ja tootmismaaaks, määrata sellest tulenev ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada liikluskorraldus, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

6.1 MAAKASUTUS

Vaikepi (maa-ameti andmetel):

- katastriüksuse tunnus: 65301:002:1691;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu pindala: 18654m²
- kinnistu omanik: Hele Murumets

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkudeplaneerimiseks.

6.2 ASEND

Planeeritav kinnistu asub riigimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja riigimaantee nr 11330 Järveküla-Jüri vahelisel alal, vaid mõne kilomeetri kaugusel Tallinna linna piirist. Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks.

6.3 HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal puuduvad olemasolevad hooned.

6.4 TEHNOVARUSTUS

Planeeritav ala kuulub Rae valla ühisveevärgi – ja kanalisatsiooni arengukavaga 2008-2020 ettenähtud arenduspiirkonda.

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Vaikapi kinnistul paiknevad madalsurve gaasitorustik, sidevõrgu maakaabel, keskpinge õhuliinid, maaparandussüsteemid, sidekanalisatsioon, kanalisatsioonipumpla. Järveküla-Jüri tee ääres paiknevad kanalisatsiooni ja veetorustikud.

6.5 HALJASTUS

Planeeritaval alal puudub kõrghaljastus, ala on valdavalt looduslik rohumaa.

6.6 RELJEEF

Planeeritava ala maapind on laugelt lääne suunas langev. Absoluutkõrguste vahemik on 53.25 idapoolisel kinnistu alal ning 49.35 läänepoolisel alal.

6.7 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs alale toimub Järveküla-Jüri teelt.

6.8 KEHTIVAD KITSENDUSED JA PIIRANGUD

- T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 300m;
- T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee kaitsevöönd 50m;
- T-11330 Järveküla-Jüri tee kaitsevöönd 50m;
- T-11330 Järveküla-Jüri tee hoonestusala piir 20m;
- Kõrgsurve gaasitrassi kaitsevöönd 10m, ohutustsoon 42m;
- Madalsurve gaasitrassi kaitsevöönd, koridori laiusega 4m;
- Kanalisatsioonipumpla sanitaarkaitsevöönd R=20m
- Sidekanalisatsiooni kaitsevöönd, koridori laiusega 4m;
- Side maakaabli kaitsevöönd, koridori laiusega 4m;
- Keskpinge õhuliini kaitsevöönd, koridori laiusega 20m;
- Planeeringualast ca 15m põhjasuunas, Raatuse kinnistu nurgas paikneb ohvrikivi „Tohtrikivi“, mis on kantud kultuurimälestiste registrisse, kaitsevööndiga R=50m

7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖND ANALÜÜS

Planeeritava ala lähipiirkonnas, Tallinn-Tartu maantee äärsel alal on väljakujunemas äri-, tootmis- ja laohoonete piirkond.

Planeeritavast alast lääne suunas, üle Tallinn-Tartu mnt on vastavalt kehtestatud planeeringule moodustatud äri- ja tootmismaa sihtotstarbelised krundid, millele siiani hooneid ei ole veel ehitatud. Põhja suunas on vastavalt kehtestatud Platsi kinnistu detailplaneeringule moodustatud ca 5ha suurune äri- ja tootmismaa sihotstarbeline kinnistu. Lõuna suunas, ca 200m kaugusel,

asuvad tootmismaa sihotstarbelised, kaugemal ka ärimaa kinnistud. Ida suunas paiknevad maatulundusmaa ning üksikud elamumaa sihotstarbelised kinnistud.

Lähiala hoonestust iseloomustavad kompaktsed äri- ja tootmishooned, mis on mahtudelt ja gabariitidelt suured, kuid samas polüfunktsionaalseid lahendusi pakkuvad ehitised. Olemasolev hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni kahekorruseline, kuntide täisehitusprotsent jääb 30-50% vahele. Selgeid ehitusjooni piirkonnas välja kujunenud ei ole.

Hoonete vaated on küllaltki monotooned. Sarnaselt levinud samalaadsetele hoonetele on ka selles piirkonnas valdavalt esindatud mitmest erineva kõrgusega mahust koosnevad hooned. Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti madalakaldelised ning osaliselt parapetiga piiratud katused.

Magistraaltee ääres paiknevad suured hoonemahud on puhvriks eemal paiknevatele elamutele, mis takistab maanteest põhjustatud negatiivsete tegurite edasikandumist elukeskkonda, seega võib väita, et käesolev detailplaneering ei mõjuta oluliselt elamupiirkonna väljakujunenud keskkonda.

Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiümbrusesse on kujundatud äri- ja tootmis- ja laohoonete piirkond, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väike. Äri- ja tootmismaade 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.

Käesoleva planeeringu lahendus sobitub hästi juba väljakujunenud äri- ja tootmisalade kõrvale.

8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

8.1 PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbeline kinnistu jagada, moodustades kolm krunti, millest üks 100% ärimaa ja kaks 40% ärimaa / 60% tootmismaa sihtotstarbelist. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on otstarbekas ärimaale lisada ka tootmismaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Kruntide potentsiaalseteks uuteks omanikeks on tootmisega tegelevad ettevõtted, logistikalaod, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajavad ka büroopinda.

Planeeringulahendus arvestab alal paiknevate tehnovõrkude ja -rajatistega. Planeeringuala läbib käesoleval ajal keskpinge õhuliin, mis on planeeringualas ette nähtud asendada maakaabliga.

Planeeritav hoonestusala ulatub riigi põhimaantee Tallinn-Tartu teekaitsevööndini (äärmise sõiduraja teljest 50m) ja riigi kõrvalmaantee äärmise sõiduraja teljest 20m ning naaberkinnistute piiridest minimaalselt 5m kaugusele.

Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valitud nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel. Kruntide hoonestusala on viidud piiril kokku, mis võimaldab naaberkinnistutele rajatavate hoonete kokkuehitamist, et siis ülejäänud krundipinda kasutada kompaktsemalt haljasalana, ladustamis- ja manööverdamisplatsina.

Lubatav korruselisus on kuni 3 korrust maa peal. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 15 meetrit, Järveküla-Jüri tee poolisel krundil 12m ja 2 korrust. Kruntidele on lubatud ehitada kuni kaks hoonet. Kruntide maksimaalseks täisehitusprotsendiks määratud 40%. Minimaalne haljastuse protsent krundi pinnast on 10%.

8.2 EHITUSÕIGUS

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse moodustatavatele kruntidele ehitusõigus, sihtotstarbed, hoonete korruselisus ning hoonete alune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud alad, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Moodustatavate äri- ja tootmismaade maksimaalne lubatud ehitusalune pind tuleneb moodustatava krundi suurusest. Planeeritavate kruntide maksimaalseks täisehitusprotsendiks on määratud 40%. Lubatav korruselisus on 1 kuni 3 korrust maa peal. Hoonete projektide koostamisel tuleb kinni pidada planeeringuga antud maksimaalsetest brutopindadest. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on vastavalt planeeringule 12-15 meetrit, tehnorajatiste kõrgus ei ole piiratud. Kruntidele on lubatud ehitada kuni kaks hoonet.

Pos 1

Krundi suurus	5523 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 100 %
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	2200 m ²
Korruselisus	2
Kõrgus	12m

Pos 2

Krundi suurus	5087 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 40 % / Th 60%
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	2000m ²
Korruselisus	3
Kõrgus	15m

Pos 3

Krundi suurus	7266 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 40 % / Th 60%
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	2900m ²
Korruselisus	3
Kõrgus	15m

Pos 4

Krundi suurus	736 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	L 100%

Pos 5

Krundi suurus	52 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Th 100 %
Hoonete arv	1
Ehitusalune pind	30 m ²
Korruselisus	1
Kõrgus	5m

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, et siis ülejäänud krundipinda kasutada kompaktsemalt haljasalana, ladustamis- ja manööverdamisplatsina.

Juhul kui soovitakse krunte liita, siis tuleb kinni pidada detailplaneeringuga määratud hoonestusala piiridest ning maksimaalne hoonestusmaht tuleb välja arvutada vastavatele

kruntidele detailplaneeringu mahtusid liites. Seejuures võib maksimaalselt liita kokku kolme krundi hoonestusmahud.

Liites kokku detailplaneeringuga moodustatud krunte kujuneb ehitusõigus alljärgnevalt.

Liites kokku krundid pos 1 ja 2:

Krundi suurus	10610 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 50% / Th 50 %
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	4200 m ²
Korruselisus	Vaida-Jüri tee poolsel osal 2 korrust, Tallinn-Tartu mnt poolsel osal 3 korrust; Vastavalt detailplaneeringus kruntidele pos 1 ja 2 näidatud hoonestusalale;
Kõrgus	Vaida-Jüri tee poolsel osal 12m, Tallinn-Tartu mnt poolsel osal 15m; Vastavalt detailplaneeringus kruntidele pos 1 ja 2 näidatud hoonestusalale;

NB Liites kokku krundid pos 1 ja 2 tuleb arvestada, et üle planeeritava ala kulgev 10kV õhuliin on ette nähtud asendada Jüri-Aruküla tee äärde paigaldatava maakaabelliiniga, ning mastalajaam „Platsi“ demonteerida. Esialgse lahendusena asendatakse planeeritava ala piires õhuliin maakaabelliiniga, postist nr 40 kuni postini nr 42, ning kirjeldatud maakaabli kohale on määratud servituudi seadmise vajadusega ala. Planeeringulahenduses on näidatud maakaabliin koridor kruntide pos 1 ja 2 piirile, mis vajadusel tuleb elektrivõrgu tööprojekti koostamise käigus ümber paigutada Vaida-Jüri tee äärde.

Liites kokku krundid pos 2 ja 3:

Krundi suurus	12353 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 40% / Th 60 %
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	4900 m ²
Korruselisus	3 korrust;
Kõrgus	15m;

Liites kokku krundid pos 1, 2 ja 3:

Krundi suurus	17876 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 50% / Th 50 %
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	7100 m ²
Korruselisus	Vaida-Jüri tee poolsel osal 2 korrust, Tallinn-Tartu mnt poolsel osal 3 korrust; Vastavalt detailplaneeringus kruntidele näidatud hoonestusalale;
Kõrgus	Vaida-Jüri tee poolsel osal 12m, Tallinn-Tartu mnt poolsel osal 15m; Vastavalt detailplaneeringus kruntidele näidatud hoonestusalale;

8.3 ARHITEKTUURINÕUDED

- Planeeritav hoone peab sobima ümbritsevate hoonetega;
- Hoonete asetus paralleelne või risti juurdepääsuteega.
- Hoone peab olema visuaalselt huvitav, moderne, lihtne ja liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt.
- Fassaadi lahenduses tuleb kasutada ja omavahel kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali. Materjalidest võib kasutada sandwich paneele, betooni, laudist, vineeri, krohvi.

- Plekki tohib kasutada maksimaalselt kuni 80% ulatuses fassaadist. Värvilihenduses eelistada tumedaid värvitoone.
- 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;
 - Ühe- või kahepoolse kaldega katus. Katusekaldeks 0-20°, parapetiga. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun);
 - Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-1m kõrgemal. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.
 - Kruntide piiridele on lubatud rajada 2m kõrgune piirdeaed. Metallpostidel metallraamis võrkpiire, mida võib kombineerida haljastusega. Kõigil planeeritavatel kruntidel kasutada sama piirde lahendust.
 - Abihoone ja piire peab sobima põhihoone arhitektuuriga.
 - Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
 - Kuna detailplaneeringuga kavandatakse hooneid akustiliselt probleemsesse piirkonda, siis tuleb kasutusele võtta meetmed mürataseme vähendamiseks bürooruumides. Hoonete konstruktsioonide projekteerimisel näha ette meetmed bürooruumides mürataseme vähendamiseks, näiteks paigaldades rohkem müra summutavat mineraalvilla välisseintesse ning kolmekordsed klaaspakettaknad.
 - Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.märts 2002 määrusele nr 42 "Rahvatervise seaduse" § 8 lg 2 p 17 alusel. Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeritaval alal leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon). Leevendusmeetmete kulud kannab arendaja.
 - Piirdeaeda võib rajada vaid hoonestusala piiridesse, kuna ülejäänud krundiosad on kaetud erinevate kaitsevööndite ja piirangutega.

8.4 MUINSUSKAITSE KITSENDUSED

Planeeringuala loodenurgas Järveküla-Jüri teest vastaspoolel paikneb ohvrikivi "Tohtrikivi" (reg nr 18851), mis on tunnistatud riiklikuks kultuurimälestiseks kultuuriministri 27.07.1998a määrusega nr 20 "Kultuurimälestiseks tunnistamine". Mälestise kaitsevöönd on 50m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates (Muinsuskaitse seadus § 25 lg 3).

Enne mullatööde algust võtta Muinsuskaitseametist väikesemahuliste tööde luba.

Arvestades piirkonna arheoloogilise kultuuripärandi rohkust tuleb kogu ehitus- ja mullatööde alal arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi (sh inimluude) ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitse seadusest tulenevalt on leidja kohustatud kaevetööd peatama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile ja vallavalitsusele (Muinsuskaitse seadus § 30–33, 41, vt ka § 42).

Graafiliselt on antud kitsenduste ala kantud detailplaneeringu põhijoonisele.

8.5 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Järveküla-Jüri teelt. Kruntidele planeeritakse ühine juurdepääsutee mööda Maanteevahe kinnistu piiri nii, et sõidutee jääb võrdsetest osades mõlema planeeritava ala peale. Sõidutee kohale määratakse naabrite vahel juurdepääsu servituut.

Planeeringulahendusega antakse lisaks planeeritavale alale juurdepääsu võimalus ka naaberkruntidele Maanteevahe ning Tõnuni-III.

Juurdepääsutee rajamiseks tuleb tellida teeprojekt. Projekti võib koostada vaid teehoiutööde tegevusluba omav projekterija. Projekterimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeameti põhja regioon vastava taotluse alusel.

Parkimine toimub krundi siseselt. Riigimaantel parkimine ei ole lubatud. Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti koostamise käigus vastavalt hoone funktsioonile ja parkimiskohtade vajadusele. Igale krundile projekteritakse minimaalselt 10 parkimiskohta.

Suuremaid parklapindasid eraldatakse puudegruppidega. Parklad ja sõiduteed kaetakse asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase“.

8.6 HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu cee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (28.11.2011 seisuga) planeerigualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Minimaalne haljastuse (murupind) protsent krundi pinnast on planeeritud 15%. Kõrghaljastus planeeritaval alal puudub. Planeeringuga on ette nähtud kruntidele kõrghaljastuse istutamine arvestusega minimaalselt krundi iga 800m² kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m. Kõrghaljastus on planeeritud suuremate gruppidega. Kõrghaljastust rajatakse eelkõige Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Järveküla-Jüri tee äärde, eesmärgiga leevendada teelt tulenevat müra. Kõrghaljastus tuleb kombineerida madalhaljastusega. Madalhaljastust hekkide baasil kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks. Uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

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

Hoonete projekterimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.märts 2002 määrusele nr 42 „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel. Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeritaval alal leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon). Leevendusmeetmete kulud kannab arendaja.

8.7 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 11.03.2008 määrusele nr 79 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“ ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjentatavatesse konteineritesse. Prügikonteinerid paigutatakse igale kinnistule soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

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

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovib:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

8.9 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.“

Tuletõrjeveresi saadakse tee maa-alal, Järveküla-Jüri tee kõrval paiknevatest hüdrantidest, millest üks paikneb vahetult planeeritava ala ääres ja teine lähim ca 50m kaugusel, ning planeeritava tupiktee äärde ette nähtud hüdrantist (vt põhijoonist). Hüdrantides on tagatud veesurve 15 l/s. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. 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. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritavatele kruntidel ejuurdepääsuks eraldi transpordimaad ei planeerita kuid sõidutee kohale ja tupiktee lõpus paikneva überpööramisplatsi kohale on määratud juurdepääsu servituudi vajadusega ala, millel liiklemist ei tohi piirdeaiaga või tõkkepuuga takistada.

8.10 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	1,9ha	
Kavandatud kruntide arv	5	
Äri- ja tootmismaa kruntide arv	4	
Krunditud maa bilanss		
Ärimaa	10 800 m ²	58%
Tootmismaa	7119 m ²	38%
Transpordimaa	736	4%

9. TEHNOVÕRGUD

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

- Veetorustik;
- kanalisatsioonitorustik;
- keskpinge õhuliin;
- mastalajaam „Platsi“
- side kaablikanalisisatsioon;
- gaasitorustik;
- maaparanduse kuivendussüsteem;

- 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 lõikumine riigimaanteega tuleb lahendada kinnisel meetodil.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS – 04.

9.1. Veevarustuse, kanalisatsiooni ja tuletõrjeveevarustuse lahendus.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on aktsiaselts Elveso poolt 29.02.2012 väljastatud tehnilised tingimused nr. VK-TT 050.

AS Elveso on nõus lubama Vaikepi kinnistu detailplaneeringu alale vett koguses kuni $3,8\text{m}^3/\text{d}$ ($76\text{m}^3/\text{kuus}$). Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0bar.

Planeeringuala ühinemispunkt ühisveevärgiga on planeeritud Järveküla-Jüri teel olevast ühisveevärgi torustikust $\varnothing 200\text{pe}$. Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele kinnistutele projekteeritakse sulgarmatuur (kummkilsiiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

AS Elveso on nõus vastu võtma Vaikepi kinnistu detailplaneeringu alalt reovett koguses $3,8\text{m}^3/\text{d}$ ($76\text{m}^3/\text{kuus}$). Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele kinnistutele projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Reoveekanalisatsiooni eelvooluks on Järveküla-Jüri tee ääres paiknev olemasolev reoveepumpla. Kuna maapind on nimetatud tee suunas tõusev, siis on reovee ärajuhtimiseks planeeritud krundile pos 2 reoveepumpla. Pumplast kuni Järveküla-Jüri teeni on lisaks planeeritud survekanalisatsioonitorustik ning nimetatud tee ääres, kuni eelvooluni ehk olemasoleva reoveepumplani on ette nähtud iseoolne kanalisatsiooni torustik.

Planeeringuga on ette nähtud nii olemasolevale (krundil pos 1) kui ka planeeritavale (krundil pos 2) reoveepumplale juurdepääsutee, teenendusplats ning vastavalt ka juurdepääsu servituudi seadmise vajadus aktsiaselts Elveso kasuks.

Kuna detailplaneeringu lahenduses moodustatavatele kinnistutele pos 1, 2, 3 juurdepääsud lahendatakse juurdepääsuservituudi seadmisega, mille kohale ei moodustata eraldi transpordimaa kinnistut, siis ka kinnistute liitumispunktid ühisveevarustusega ja olmekanalisatsioonivarustusega jäävad nimetatud kinnistute alale, ca ühe meetri kaugusele hoonetusala piirist. Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks on vee- ja kanalisatsioonitrassi kohale ette nähtud servituudi seadmise vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses, koridori laiusena 4,5m, trassivaldaja kasuks.

Ühisveevärg ja ühiskanalisatsiooni torustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990.

Planeeritava ala ühinemispunktid ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud Tehnovõrkude koondplaani joonisel (joonis nr AS-04).

Planeeritava ala tuletõrje veevõtu lahendusena kasutatakse Järveküla-Jüri tee ääres paiknevaid olemasolevaid tuletõrje veevõtu hüdrante, milles on tagatud vooluhulk 15l/s.

Veevarustuse, kanalisatsiooni ja tuletõrjeveevarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada AS Elvesoga.

9.2. Sademeveekanaliseerimise ja drenaaživee lahendus.

Peatüki koostamise aluseks on PB Maa ja Vesi AS poolt koostatud eksperthinnang Rae valla Lehmja küla Vaikepi kinnistu detailplaneeringu alalt sademevee ärajuhtimisest, töö nr 1206.

Vaikepi planeeringuala paikneb Lehmja peakraavi valgala, millelt vee suunamiseks Tallinn-Tartu mnt alt läbi on olev trüüp läbimõõduga d1500 mm, mille läbilaskevõime on kordi suurem kui seda on sademevee arvutuslik vooluhulk.

Sademevee ärajuhtimise eesvooluna ei saa käsitleda olemasoleva kuivendussüsteemi kollektorit, kuna selle arvutuslik läbilaskevõime on juba praeguse maakasutuse juures ammendatud. Kaetud pindade lisandumisel suureneb oluliselt ka vooluhulk.

Tallinn-Tartu mnt äärse maapinna lang rahuldab sinna sademevee eesvoolu rajamise tingimusi. Kas rajada sinna kraav või torustik, oleneb naaberalade planeeringutest ja maa-aluste kommunikatsioonide asendist.

Lehmja peakraavi dimensioonid on piisavad arvutuslike vooluhulkade läbilaskmiseks, kraav vajab settest puhastamist.

Planeeringualal ehitustegevusega ei tohi halvendada naaberalade kuivendusseisundit, mis tähendab seda, et juhul kui planeeringualal paiknevad drenaažitorustikud likvideeritakse, mis on eesvooluks naaberaladele, tuleb need vajadusel ümber ehitada selliselt, et oleks tagatud kuivendussüsteemi toimimine naaberkinnistutel. Krundidel pos 1 ja 2 likvideeritav drenaažitorustik ning krundil pos 3 likvideeritav drenaažitorustik ja osaliselt likvideeritav kollektor ühendatakse Tartu mnt äärde planeeritava sademeveekanaliseerimise torustiku / kraaviga.

Kruntide sademeveed kõvakatendiga pindadelt (hoonete katused, platsid vms) koguda kokku ja juhtida Tartu mnt äärde planeeritavasse sademetekraavi või sademetekanaliseerimise. Parklatest kogunev sademetevesi juhtida täiendavalt läbi õli- ja liivapüüduuri.

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

Sademeveekanaliseerimise ja drenaaživee ärajuhtimise lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada AS Elvesoga.

9.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt osaühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju regioon poolt 23.01.2012 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 197973.

Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x (3x25A).

Järveküla-Jüri tee äärde on planeeritud 20/0,4kV komplektalajaam toitega „Loomäe- 1,2“ 20 kV fiidri kaabelliinilt nr 21305 või nr 21307, mis paiknevad Järveküla-Jüri tee ja Sinikivi tee nurgal, ca 500m kaugusel planeeritavast alast. Planeeritav alajaama toitekaabel paigaldatakse piki Järveküla-Jüri teed kuni Vaikepi kinnistuni ning sealt suunaga edasi Järveküla poole.

Üle planeeritava ala kulgev 10kV õhuliin asendatakse Jüri-Aruküla tee äärde paigaldatava maakaabelliiniga, ning mastalajaam „Platsi“ demonteeritakse. Antud tööde teostamiseks tuleb esitada taotlus „elektrivõrgu ümberehitamine kliendi soovil.“ Esialgse lahendusena asendatakse planeeritava ala piires õhuliin maakaabelliiniga, postist nr 40 kuni postini nr 42, ning kirjeldatud maakaabli kohale on määratud servituudi seadmise vajadusega ala.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4kV maakaabelliin ringtoitena. Hoonestusala äärde on planeeritud üks kahekohaline (krundid pos 1 ja 2) ja üks ühekohaline (krunt pos 3) liitumiskilp.

Järveküla-Jüri tee ääres paikneva reoveepumpla liitumiskilp varustatakse planeeritavast alajaamast uue maakaabelliiniga.

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.

Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada täiendavalt osahüing Jaotusvõrk Tallinna-Harju regiooniga.

9.4. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Elion Ettevõtte aktsiaseltsi poolt 14.02.2012 väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 18618792.

Vaikepi kinnistut läbivad Järveküla-Jüri tee ääres Elioni kaablikanaliseatsioonitrass ning MKS 7x4 ja KSP1x4 maakaablite trass. Kirjedatud trasside kohale on määratud servituudi seadmise vajadusega ala, koridori laius 4m, võrguvaldaja kasuks. Olemasoleva maakaablitrassi mahamärkimine looduses tellida Elioni liinirajatiste järelvalvel. Tööde teostamine Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni kaablijärelvalve allüksusega.

Planeeritavate kruntide ühinemispunktiks sidevõrguga on Järveküla-Jüri tee ääres paikneva sidekanaliseatsiooni kaev nr ASS-108.

Maakaablikanaliseatsioonitrassi kohale on määratud servituudi seadmise vajadusega alad pikki kvartali siseteid, väljaspool sõiduteid.

Igale planeeritavale äri- ja tootmismaa krundile on ette nähtud sidekanaliseatsioonitoru sisestus.

Kaablikanalite paigaldamine sidekanalise planeeringualale ehitatavate hooneteni lahendatakse eraldi projektina koostöös ja kokkuleppel antud piirkonna kinnisvara arendajaga peale planeeritava kaablikanaliseatsiooni valmimist ning eeldatavate klientide taotluse laekumist Elionile.

9.5. Gaasivarustus

Gaasivarustus lahendatakse vastavalt Advanced Energy Solutions 16.05.2012 kirjale Gaasivõrguga liitumine.

Planeeritava ala maagaasiga varustamine on võimalik Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ääres paiknevast torustikust. Väljavõttele paigaldatakse sulgarmatuur. Detailplaneeringuga on ette nähtud B-kategooria gaasitorustik sõidutee äärde ning igale krundile on planeeritud eraldi liitumispunkt, kuhu projekteeritakse sulgeseade. Gaasipaigaldise 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.

Kuna detailplaneeringu lahenduses moodustatavatele kinnistutele pos 1, 2, 3 juurdepääsud lahendatakse juurdepääsuservituudi seadmisega, mille kohale ei moodustata eraldi transpordimaa kinnistut, siis ka gaasitrass ja kinnistute liitumispunktid jäävad nimetatud kinnistute alale. Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks on gaasitrassi kohale ette nähtud servituudi seadmise vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses, koridori laius 4m, trassivaldaja kasuks.

10. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimiseks vajalikud teed ja trassid ehitatakse välja arendajate vahel sõlmitavate kokkulepete alusel.

Enne krundile ehitusloa taotluse esitamist peab vastava krundi osas olema välja ehitatud juurdepääsu võimaldav juurdepääsutee ning krundi teenindavad tehnovõrgud kuni kruntide liitumispunktideni.

Planeeringualaga külgneva Järveküla-Jüri tee äärse kergliiklustee väljaehitamise plaan on Rae vallavalitsuse 2014-2015 aasta arengukavas.

Seletuskirja koostas

Kristiina Kokk
Optimal Projekt OÜ