

## KÖITE SISUKORD

### I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus 27.09.2012 nr. 6-1/7248
2. Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll 14.03.2013
3. Rae Vallavalitsuse algatamise korraldus 11.06.2013 nr. 628
4. Kirjalik teade detailplaneeringu algatamise kohta
5. Ametlik teade detailplaneeringu algatamise kohta- Rae Sõnumid , Harju Elu
6. Detailplaneeringu delegerimisleping

### II SELETUSKIRI ..... 1

|       |                                                                    |   |
|-------|--------------------------------------------------------------------|---|
| 1     | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....                           | 1 |
| 2     | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....                         | 1 |
| 3     | OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....                               | 1 |
| 3.1   | AVALIKU RUUMI EHITUSLIKU SITATSIOONI ANALÜÜS.....                  | 1 |
| 3.2   | MAAOMAND PLANEERITUD MAA-ALAL.....                                 | 2 |
| 3.3   | HALJASTUS PLANEERITUD MAA-ALAL.....                                | 2 |
| 4     | PLANEERINGUS KAVANDATUD.....                                       | 2 |
| 4.1   | AVALIK RUUM.....                                                   | 2 |
| 4.1.1 | Planeeringuala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslikud seosed..... | 2 |
| 4.1.2 | Vastavus valla üldplaneeringule.....                               | 3 |
| 4.1.3 | Arhitektuurinõuded.....                                            | 3 |
| 4.1.4 | Ehitusõiguse ja krundi kasutamise tingimused.....                  | 4 |
| 4.2   | KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....                         | 4 |
| 4.2.1 | Keskkonnakaitse.....                                               | 4 |
| 4.2.2 | Haljastus .....                                                    | 4 |
| 4.2.3 | Heakord .....                                                      | 5 |
| 4.3   | TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....                                | 5 |
| 4.4   | TULEOHUTUS.....                                                    | 6 |
| 4.5   | KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDEID JA TINGIMUSI.....            | 6 |
| 4.6   | TEHNOVÕRGUD .....                                                  | 7 |
| 4.6.1 | Elektrivarustus.....                                               | 7 |
| 4.6.2 | Sidevarustus.....                                                  | 7 |
| 4.6.3 | Veevarustus ja kanalisatsioon.....                                 | 7 |
| 4.6.4 | Küte .....                                                         | 8 |
| 4.7   | KITSENDUSED.....                                                   | 8 |
| 5     | NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS .....                           | 9 |

### III LISAD

1. Kinnistusregistri väljavõte
2. Võrguvaldajate tehnilised tingimused
3. Tammiku1 kinnistu detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaan
4. Fotod olemasolevast olukorrast

### IV JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndi analüüs
3. Tugiplaan

4. Põhijoonis
5. Tehnovõrkude koondplaan
6. Tehnotrasside kulgemise skeem

## **V KOOSKÕLASTUSED**

## II SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks:

- Planeerimisseadus,
- Rae valla ehitismäärus,
- Rae valla üldplaneering,
- Rae valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava 2013-2024
- Soodevahe küla Tammiku 1 kinnistu detailplaneering
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

Geodeetiline mõõdistus on teostatud OÜ Landkraft poolt 15.08.2012, Töö number 0812-1-G.

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Kavandatava detailplaneeringu koostamise eesmärgiks planeeringuala kruntideks jaotamine, (Tammiku 2 jagamine üheks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega maaüksuseks ja üheks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuseks), planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Detailplaneeringu eesmärgid ei ole vastuolus Rae valla üldplaneeringuga.

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1 AVALIKU RUUMI EHTUSLIKU SITATSIOONI ANALÜÜS

Planeeritud maa-ala asub Harju maakonna Rae valla, Soodevahe külas. Planeeritava kinnistu suurus on 8,06 ha. Planeeritava kinnistu praegune sihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeritud maa-ala jääb Rae valla põhja küljele Tallinna piiri äärde. Ala on hoonestamata ja tehnovõrgud puuduvad. Varasemalt on ala olnud osaliselt kasutuses haritava maana.

Rae valla üldplaneeringuga on antud ala määratud äri- ja tootmismaapiirkonnaks, mis funktsionaalselt liituks Tallinna linna samalaadse piirkonnaga ning moodustaks kokku kompaktse, elamualadest eraldatud, ala. Kontaktvööndis paiknevad reformimata riigimaad ja valdavalt äri- ja tootmishooned. Läänes piirneb ala Tammiku 1 kinnistuga (30.09.2011 a. korraldusega nr. 863 kehtestatud detailplaneering DP0662).

Kitsendusi põhjustavatest objektidest jääb detailplaneeringu alale 110kV kõrgepingeliini kaitsevöönd.

Muinsus-, keskkonna- ja riigikaitseobjekte antud alal ei paikne.

### 3.2 MAAOMAND PLANEERITUD MAA-ALAL

Planeeritud alal asuvad järgmised kinnistud:

|   | Aadress   | Pindala m <sup>2</sup> | Katastritunnus | Sihtotstarve   | Omanik                                         |
|---|-----------|------------------------|----------------|----------------|------------------------------------------------|
| 1 | Tammiku 2 | 80552                  | 65301:011:0089 | maatulundusmaa | Osaühing Favorte<br>(registrikood<br>10040012) |

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Maaparanduskraavi kaitsevöönd 1m
- Elektripaigaldiste kaitsevöönd
- Raudtee kaitsevöönd

### 3.3 HALJASTUS PLANEERITUD MAA-ALAL

Antud ala on valdavalt soine. Põhjapoolisel küljel paikneb 1,06 ha suurune haritav maa. Krundi keskosas paikneb kinnikasvanud kraav. Kõrghaljastus paikneb kinnistu lõunapoolses osas.

## 4 PLANEERINGUS KAVANDATUD

### 4.1 AVALIK RUUM

#### 4.1.1 Planeeringuala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslikud seosed

Planeeringualast põhja poole jääb Veneküla küla/Ülemiste-Maardu raudtee lõik ning idasse/lõunasse Tallinn-Tapa raudtee lõik. Planeeringualast läänes asub riigimaantee T11 Tallinna ringtee.

Kinnistule pääseb Betooni tänavalt algavalt kruusateelt üle raudtee ülesõidu.

Lähimad bussipeatused („Sõstramäe” ja „Paneeli” – buss nr. 55) asuvad 1 km kaugusel Betooni tänaval.

Kuna naaberplaneeringutes on kavandatud peamiselt tootmishooned ning olemas on vajalik taristu, siis on koht sobiv tootmishoonete, transpordi ja remondibaaside ja energeetikaettevõtete rajamiseks. Logistikaga seotud funktsiooniga tootmis- ja ärihoonete kavandamist toetab väga hea ühendus suuremate maanteedega.

Tootmishoonete ja lennuvälja lähedusega kaasnev müra on piirkonnas suur ning ei oleks seetõttu sobiv elamute ehitamiseks.

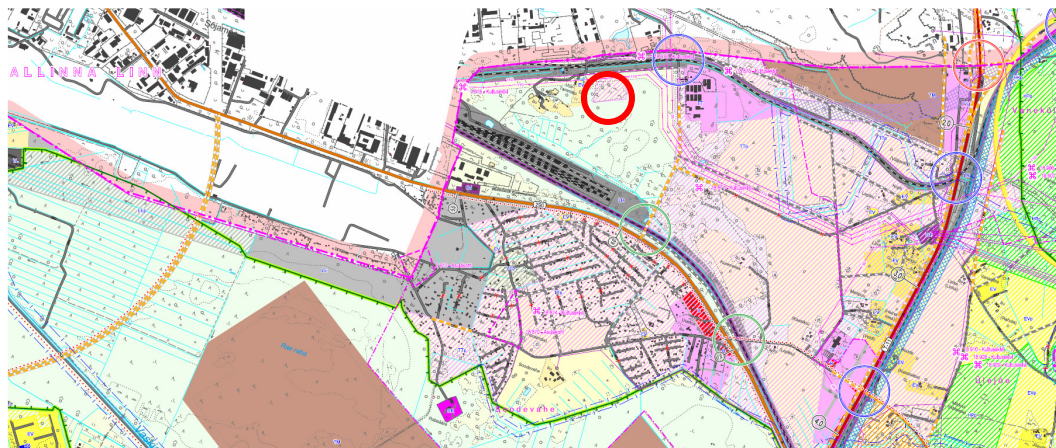
Perspektiivne juurdepääs planeeringualale kulgeks mööda Tammiku 1 detailplaneeringus kavandatud Betooni tänava pikendust.

Linnaruumiliselt luuakse Tammiku 2 kinnistu põhjapoolsele alale maaüksus kuni kahekorruseliste äri-, tootmis- ja laohoonete kompleksiga. Hoonestus on kavandatud kuni 8-st hoonest, maksimaalse kõrgusega kuni 12 m, brutopinnaga kuni 18 000 ruutmeetrit. Krundi täisehitatuse protsent on 54%.

#### 4.1.2 Vastavus valla üldplaneeringule

Rae valla üldplaneeringu (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr. 462) kohaselt on planeeritavale alale maakasutusesihtotstarbeks ette nähtud äri- ja tootmismaa, ümbritsetud loodusliku rohumaa.

Seega vastab koostatav detailplaneering kehtivale Rae valla üldplaneeringule.



Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutusplaanist.

#### 4.1.3 Arhitektuurinõuded

##### Positsioon 1

Planeeritud kontoritega lao- ja tootmishooned on ettenähtud kuni kahekorruselistena.

Juurdepääsutee poole ette näha suuremad klaasipinnad ja esinduslikumad fassaadid. Välisviimistluses kasutada vähemalt kahte erinevat materjali või tonaalsust aktsendi andmiseks. Eelistada looduslähedasi ja sooje toone. Vältida tuleks liiga kirevaid ja intensiivseid fassaadide värvitoone. Materjalidest kasutada betooni, klaasi, puitu. Plekki võib kasutada eelkõige detailides. Plekkfassaad kogu hoone puhul on aktsepteeritav kogu hoone arhitektuuri kõrge taseme puhul.

Lubatud katusekalle 0°-20°. Kavandatavad hooned peavad olema ühtse arhitektuurse lahendusega ja sobima ümbritsevasse keskkonda.

Hoonete eskiislahendus kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist planeeringu koostaja ja vallaarhitektiga.

##### Positsioon 2

Maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus ei ole kavandatud hoonestada.

#### 4.1.4 Ehitusõiguse ja krundi kasutamise tingimused

Detailplaneeringuga nähakse ette kinnistu Tammiku 2 (80 552 m<sup>2</sup>) jagamine üheks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega maaüksuseks (30 000 m<sup>2</sup>) ning üheks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuseks (50 552 m<sup>2</sup>).

##### Positsioon 1

Sihtotstarve: Ärimaa 20%, Tootmismaa 80%  
Maksimaalne hoone kõrgus: 12 m  
Hoonete arv krundil: 8  
Maksimaalne korruselisus: 2  
Ehitusalune pind: 16 000 m<sup>2</sup>  
Suletud brutopind: 18 000 m<sup>2</sup>  
Maaüksuse suurus: 30 000 m<sup>2</sup>  
Parkimiskohad: 144

##### Positsioon 2

Sihtotstarve : Maatulundusmaa 100%  
Maaüksuse suurus: 50 552 m<sup>2</sup>  
Hoonete arv krundil: -

## 4.2 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

### 4.2.1 Keskkonnakaitse

Käsitletud alal ei ole täheldatud midagi reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole.

Pinnasevee kaitseks on hoonestusala kavandatud kuivale, põhjapoolsele äri- ja tootmismaa maaüksusele. Lõunapoolne soostunud kõrghaljastusega metsamajandusfunktsiooniga maatulundusmaa jäetakse looduslikuks rohumaaks. Liigvee ärajuhtimiseks on ettenähtud hetkel kinnikasvanud kraavid korrastada.

Planeerigualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvatesse prügikonteineritesse.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Jäätmete käitlemise (kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise) korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud Rae valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjast.

### 4.2.2 Haljastus

Haljastusega maa osakaal maaüksusel POS 1 umbes 21,6%. Metsamajanduse funktsiooniga maatulundusmaa sihtotstarbega moodustataval maaüksusel POS 2 on planeeritud säilitada alal paiknev kõrghaljastus, mis moodustaks puhverala müra tekitavate tootmishoonete ümber.

### 4.2.3 Heakord

Materjali ja toodete ladustamine äri- ja tootmismaa krundil on lubatud ainult krundi tagumises osas hoonete tagusel alal.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada raudteeliiklusest tuleneva müra leevendamise meetmetega (põhikonstruktsiooni- ja akende helipidavus). Müra leevendamiseks tuleb bürooruumid paigutada planeeritavas hoones liikluse müra suhtes võimalikult neutraalsesse ossa ning tagada ka muude arhitektuursete ja ehituslike võtetega mürataseme alandamine tööruumides nõutud tasemeni.

## 4.3 VERTIKAALPLANEERIMINE

Kinnistu maapinna kõrgusmärgid on vahemikus 41,73...39,27, languga olemasoleva kraavi suunas. Maapind hoonestusalal on kerge languga lõuna suunas (kõrguste vahe u 1,2 m).

Hoonestusalal on ettenähtud maapinda tõsta, kuid mitte kõrgemale kui hoonestatud naaberkinnistu pind.

Sademeveed on ettenähtud suunata kalletega planeeritud sademeveekollektori kaevudesse.

Hoone planeeritud +/-0.00 on ette nähtud vahemikus 41.00 ... 42.00 absoluutskaalal.

Vertikaalplaneerimise täpsem lahendus koostada kooskõlas arhitektuurse projektiga, kui on teada täpne teede lahendus ja hoonete asukoht. Sademevee ärajuhtimisel pidada silmas, et sademevett ei juhitaks naaberkinnistutele, vaid suunatakse sademevee torustiku abil POS 2 maaüksusel asuvasse maaparanduskraavi.

## 4.4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2003 nõuetele.

Planeeritud tootmispiirkond asub logistiliselt soodsas kohas. Ala ümbritsevad Suur- Sõjamäe tänav, Tallinna ringtee ning Tallinn- Tapa raudteeharu. Ala on nii teede- kui raudteede võrguga ühendatud Muuga sadamaga ning teedevõrgu kaudu ühenduses ka Tallinna lennujaamaga.

Kinnistu lähedale viib olemasolev ühendustee üle raudtee. Uus krundile pääs hakkab toimuma loodest perspektiivse Betooni tänava pikenduse kaudu, mis on ette nähtud kehtestatud Tammiku 1 kinnistu detailplaneeringus, vastavalt Eesti Raudtee ettepanekule. Olemasolev ülesõit on likvideeritav.

Planeeritavale alale on kavandatud üks loode-kagu suunaline sõidutee, mis võimaldab ligipääsu uuele hoonestusele. Sõidutee laiuseks on planeeritud 7,0m.

Parkimine toimub krundi idapoolses osas (144 kohta), sõidutee ääres.

Moodustatava metsamajandusfunktsiooniga maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse kasuks seatakse POS 1 alal parkimisalal läbipääsuservituut vastavalt tee laiusele.

Kruntide parkimisnormi aluseks on „Eesti Standard EVS 843:2003 - Linnatänavad”

(parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud äärelinna norm).

| Pos | Ehitise liik | Parkimisnormatiiv | Suletud brutopind | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeritud parkimiskohtade arv |
|-----|--------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1   | Tootmishoone | 1/150             | 14400             | 96                              | 97                              |
|     | Väike asutus | 1/80              | 3600              | 45                              | 47                              |
| 2   | -            | -                 | -                 | -                               | -                               |

Antud alale on kavandatud kokku 144 parkimiskohta, neist :

- sõidautodele 139 parkimiskohta
- suuregabariidiliste autodele 5 parkimiskohta

#### 4.5 TULEOHUTUS

Alale on planeeritud kuni kaheksast hoonest koosnev äri- ja tootmiskompleks. Planeeritud tootmishoonete minimaalne võimalik tuleohutusklass on TP3. Vastavalt normidele on hoonete vahelised tuleohutuskujad ette nähtud vähemalt 8m. Täpsed tuleohutuskujad määratakse ehitusprojektiga.

Juurdepääsutee laius kinnistule on planeeritud 7,0 meetrisena. Hoone lõunaküljele tagatakse päästetehnika juurdepääs mööda tugevdatud pinnasega haljasala. Tuletõrjetehnika ümberpööramine (ümberpööramise raadius) krundil peab olema tagatud igal aastaajal ja iga ilmaga. Krundi juurdepääsuteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud ehitistele ning tuletõrjeveevõtukohtadele peavad olema vabad ja aastaringsest kasutuskõlblikus seisukorras.

Tuletõrjeveevarustus on lahendatud 72 m<sup>3</sup> tuletõrjevee reservuaari ja tuletõrje hüdratidega. Tulekustutusvee saamiseks rajatakse planeeritavale alale, sissesõidu tee juurde, aastaringse kasutusega tuletõrjeveehoidla. Veereservuaaris peab olema tagatud nõutav kustutusvesi igal aastaajal ja igasuguste ilmastikutingimustega. Tuletõrjeveehoidla täitmine toimub ühisveevärgi torustikust.

Täpsem lahendus antakse tööprojektiga. Tuletõrje veevarustus peab vastama standardile EVS 812-6:2012 ”Tuletõrje veevarustus“.

Ehitatavate hoonete sisetulekustutusvee vooluhulk täpsustatakse tööprojektis, kui on teada hoone arhitektuurne lahendus.

Hooned projekteerida vastavalt Eesti Vabariigi valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

#### 4.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDEID JA TINGIMUSI

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

Olemasolev krunt heakorrastatakse ja piiratakse piirdega.

## 4.7 TEHNOVÕRGUD

Detailplaneeringus planeeritud krundi tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised.

Kui on kehtestatud detailplaneering ja hoone ehitusprojekti koostamisel täpsustunud hoone maht ja tarbimine, siis tehnovõrkude ehitusprojektide (tööjooniste) koostamisel täpsustuvad ka tehnovõrkude asukohad ja parameetrid.

Planeeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks.

Hoone projekteerimisel ja hoonele vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks.

### 4.7.1 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 03.07.2013 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 211645.

Planeeringuala varustamiseks elektriga on positsioonile 1 ettenähtud uus alajaam, mille toide on planeeritud maakaabliga alajaamast nr. 1267 (Betooni 32/34). Vastu planeeritud alajaama seinad on ettenähtud liitumiskilp mõõtesüsteemi ja liitumispunkti kaitsmega 3 x 315 A.

### 4.7.2 Sidevarustus

Planeeritud alal puuduvad Elioni sideliinirajatised. Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi 01.07.2013 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 21409087.

Sidevarustus on planeeritud siduda olemasoleva sidekaevuga nr. 10769 (Elion) Betooni tee ääres.

### 4.7.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud alal puuduvad olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Kinnistul olevad sajuveekraavid on võsastunud ja kraavide põhja on ladestunud setted.

Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Elveso 18.07.2013 väljastatud tehnilistele tingimustele nr. VK-TT 105.

Detailplaneeringu ala veevarustuse lahenduses on arvestatud:

1. Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 (AS infragate Eesti, töö nr RAE4-233-12),
2. kehtestatud Tammiku 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering DP0662 (Ekore töö nr. DP-005/10)
3. Soodevahe tööstuspargi detailplaneeringuala vee- ja kanalisatsiooni, side- ning gaasitorustike projekteerimise projekt (Merindorf OÜ töö nr. 012019).

Soodevahe tööstuspargi vee ja kanalisatsiooni projektis nähakse ette Rae valla ÜVK järgse magistraaltorustiku väljaehitamist mööda Betooni tänavalt algava perspektiivise Kesasoo teed. Tammiku 2 planeeringuala, Rae valla ÜVK arengukava järgne, varustamine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga on lahendatud liitumisega Betooni tänaval ühinemispunktist PPV-1

(Veevarustuse piiritluspunkt nr 11 Tallinna Veega) ühisvõrgiga ning PPK-1 (Kanalisatsiooni piiritluspunkt nr. 6 Tallinna Veega) ühiskanalisatsiooniga.

Perspektiivis on planeeritud Tammiku 1 ja Tammiku 2 kinnistute veevarustus tagada ühise torustiku baasil. Kui Tammiku 1 detailplaneeringu järgsed torustikud ehitatakse välja enne, tuleb Tammiku 2 liitumispunkt ÜVK järgsete torustikega sinna, kus asub lähim torustik.

Planeeritava äri- ja tootmishoone vee vajaduseks on arvestatud kuni 60 m<sup>3</sup>/kuus (0,5 l/s). Veetorustiku pikkus planeeringu ala piires täpsustatakse hiljem eraldi tööprojektiga.

Detailplaneeringu ala reoveekanaliseerimise vajaduseks on arvestatud kuni 60 m<sup>3</sup>/kuus (0,5 l/s). Reoveekanaliseerimine on ette nähtud rajada kinnistu siseselt isevoolse maa-alale paigaldatavasse pumplasse, kust pumbatakse reovesi Betooni tänava perspektiivsesse reoveekanaliseerimise.

Tulekustutusvee tarbeks on planeeritaval alal ettenähtud päästeauto pumbaga survestatav tuletõrjehüdrantidega veetorustik, mis saab alguse kuiva hüdrantiga varustatud veereservuaari lähedalt.

#### **4.7.4 Sademevesi**

Sademevesi kogutakse kokku planeeritud sadevetekanaliseerimise torustiku kaudu. Sadevetekanaliseerimise rajamisel kasutada teleskoopkaeve, millel on liiva püüdmiseks all settepotid. Kõigist planeeringualale rajatavatest kaevudest suunatakse vesi läbi õli-bensiini eraldajaga kombineeritud liiva-muda püüduri eelvoolu (pos 2). Eelvooluks on kinnistul asuv hetkel kinniskasvanud kraav. Sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud olemasolev kraav puhastada ja korrastada planeeringuala ulatuses. Naaberkinnistul kehtestatud Tammiku 1 DP on ettenähtud puhastada kraav planeeringuala piires. Tammiku 2 DP realiseerimisel enne Tammiku 1 DP, tuleb kraav puhastada Tammiku 1 DP ja Tammiku 2 DP alade ulatuses.

Sademevee arvutuslik hetkekoormus on 153 l/s.

#### **4.7.5 Küte**

Planeeritud ala täpne küteliik selgub projekteerimise käigus. Kasutada võib nii tahke-, vedelkütust kui ka maakütet. Katlaruumid lahendatakse projekteeritava(te) hoone(te) mahus.

### **4.8 KITSENDUSED**

#### Positsioon nr 1

1. Servituudi vajadus planeeritud sidekaablile koridori laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.
2. 110 kV kõrgepingeliini kaitsevöönd koridori laiussega 80 m.
3. Teeservituudi vajadus vastavalt tee laiusele pos 2 kasuks.
4. Teeservituudi vajadus vastavalt tee laiusele planeeritud tuletõrjehüdrantide juurdepääsuks.
5. Teeservituudi vajadus vastavalt tee laiusele planeeritud tuletõrjevee survestamiskaevule juurdepääsuks.
6. Servituudi vajadus planeeritavale alajaamale koos teenindusmaaga võrguvaldaja kasuks.

## Positsioon nr 2

1. Servituudi vajadus planeeritud sadevetetorule koridori laiusega 4 m pos 1 kasuks.
2. Maaparanduskraavide kaitsevöönd 1m kraavi kaldast.

## **5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS**

- Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada raudteeliiklusest tuleneva müra leevendamise meetmetega (põhikonstruktsiooni- ja akende helipidavus). Hoonete projekteerimisel arvestada standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".
- Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50-150 kBq/m<sup>3</sup>) piirkonnas. Enne ehitusprojekti koostamist kaaluda radooniuuringu tegemist, et selgitatada välja konkreetne radoonisisaldus antud asukohas ning vastavalt radooniuuringus esitatud soovitudele näha ette radooni leevendusmeetmed.
- Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.
- Võimaliku alajaama maksimaalsed mõõtmed: 6,5m x 3,5m + teenindusmaa 2m ümber alajaama. Liitumiskilp planeerida vastu alajaama seina.
- Väljaspool planeeringuala raudteemaale kavandatud tehnovõrkude projekteerimiseks taotleda AS-ilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused ning tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada AS-ga Eesti Raudtee. Planeeringu edasisel menetlemisel tuleb arvestada Eesti Raudtee kooskõlastuse Lisas nr. 1 välja toodud tingimustega.
- Planeeringualas asuvad 110kv ja õhuliinid L164 ja L165 Aruküla-Lasnamäe kaitsevööndiga 25 m mõlemale poole liini teljest. Täiendavalt kooskõlastada tehnovõrkude tööprojektid, mis piirnevad Elering AS liinirajatiste kaitsevööndiga.

## **6 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA**

- Planeeritud ehituskrundiga seotud taristu juurdepääsud, parklad, tehnovõrgud kruntide piires ehitavad välja krundi igakordsed omanikud. Krundivälised taristu osad rajatakse arendaja poolt, kui hoonestaja ja tehnovõrkude valdajaga ei lepita kokku teisiti. Planeeringu rakendamise tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt *asjaõigusseadusele*.

- Arendusalaga seotud liikluslahendused tuleb väljaehitada enne mistahes ehitusloa väljastamist.

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

Koostanud: Ivo Rebane  
Aleksandra Papunova