

Harjumaa, Rae vald
PEETRI ALEVIK,
VÄGEVA TEE 3a KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING

HUVITATUD ISIK:

Almi Capital OÜ reg. kood: 12409792
Esindaja juhatuse liige Ivi Schwarz
Tornimäe 2, 15 010 Tallinn
e-mail: ivi@teatrimaja.ee
Tel: 666 0878
Gsm 5153383

PROJEKT :

Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood. 11213515)
MTR reg. Nr. EEP000601
Tehnika tn 24-3, Tallinn 10149

ARHITEKT:

Kristiina Kokk
kristiina@opt.ee
Gsm 533 00878

PROJEKTIJUHT:

Meelis Kähri
Meelis@opt.ee
Gsm 566 05462

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

SELETUSKIRI	3
1 SISSEJUHATUS	3
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	3
4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
5 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
6 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
6.1 MAAKASUTUS	4
6.2 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	4
6.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD	5
6.4 HOONED JA RAJATISED	5
6.5 TEHNOVARUSTUS	5
6.6 HALJASTUS	5
6.7 RELJEEF	5
6.8 LIIKLUSKORRALDUS	5
6.9 KEHTIVAD KITSENDUSED	5
7 PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
7.1 PLANEERINGULAHENDUS	5
7.2 HOONESTUSTINGIMUSED	6
7.3 ARHITEKTUURINÕUDED	6
7.4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	7
7.5 HALJASTUS, HEAKORD	7
7.6 KESKKONNAKAITSE	7
7.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	8
7.8 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE	8
7.9 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS	8
7.10 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS	8
7.11 VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEMETERVEE ARAJUHTIMINE	8
7.12 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	9
7.12.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	9
7.12.2 ELEKTRIVARUSTUS	10
7.12.3 SIDEVARUSTUS	10
7.12.4 GAASIVARUSTUS	10
7.12.5 SOOJAVARUSTUS	10
7.13 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	10

III LISAD

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1: 1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1: 500

V KOOSKÕLASTUSED

1 SISSEJUHATUS

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,72ha.

Planeeringualale on varem koostatud Uusmaa ja Vägeva kinnistute detailplaneering, mis on kehtestatud 13.04.2004 otsusega nr 225.

Planeeritav ala asub Peetri alevikus, väljakujunenud elamupiirkonna kõrval. Planeeritava ala eeliseks on hea ligipääs ja väljaarendatud taristu. Ümbruskonda on varem planeeritud ulatuslik elamuteala, kuhu on ehitatud nii eramud kui ka ridaelamud ning Peetri kool ja lasteaed. Tallinna-Tartu mnt poolsed maa-alad on planeeritud äri- ja tootmismaa sihtotstarbelised.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013)
- Rae valla ehitusmäärus (kehtib alates 01.03.2009)
- Rae valla asulate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Rae vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Peetri küla Vägeva ja Uusmaa kinnistute detailplaneering (kehtestatud 13.04.2004)
- Peetri aleviku Vägeva viadukti kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneering (algatatud 17.10.2006)
- Peetri aleviku Allika, Suur-Allika ja Väike-Allika kinnistute ja lähiala detailplaneering (taotlus 27.11.2008)
- Rae Vallavalitsuse 04.veebruar 2014 korraldus nr 158 Peetri aleviku Vägeva tee 3a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.
- Katastriüksuse plaan
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

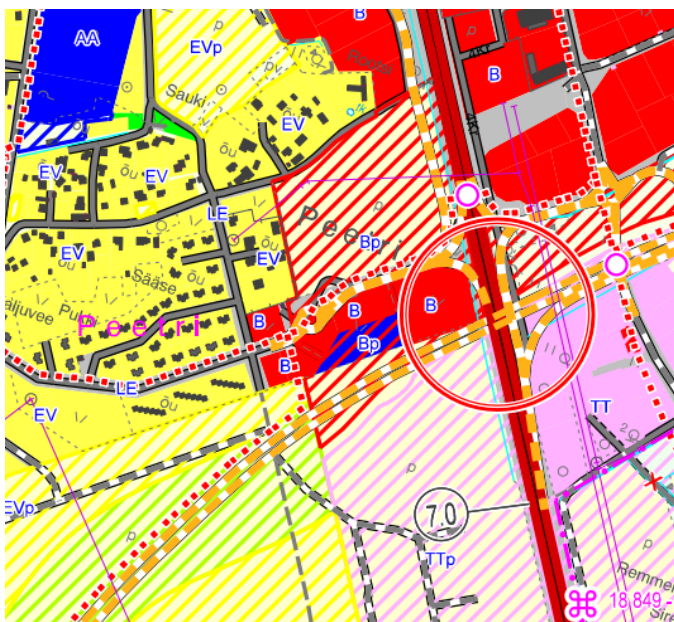
- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Geopoint OÜ poolt veebruaris 2013, töö nr 13-G042;
- PB Maa ja Vesi AS poolt juulis 2014 koostatud eksperthinnang Rae valla Peetri aleviku Vägeva tee 3a detailplaneeringu alalt sademetevee ärajuhtimisest. Too nr 1417;

4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu veekogude maa ja üldkasutatava maa sihtotstarve äri- ja tootmismaa, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

5 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus alale on planeeritud äri- ja tootmismaa juhtotstarve. Eelistatakse eelkõige piirkonna elanikkonda teenindava ärimaa arendamist.



Väljavõte üldplaneeringust

6 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Peetri alevikus väljakujunenud elumupiirkonna ja 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee vahelisel alal.

Planeeringualale on varem koostatud Uusmaa ja Vägeva kinnistute detailplaneering, mis on kehtestatud 13.04.2004 otsusega nr 225. Planeeringulahenduse kohaselt on käsitletavale krundile ette nähtud Veekogude maa 50% / Üldkasutatav maa 50%, mis oli vajalik ÜVK-s varem planeeritud sademetevee kogumistiigile. Muudetud arengukava kohaselt on sadevete kogumistiik planeeritud nüüd naaberalale.

6.1 MAAKASUTUS

Planeeritavaks alaks on (maa-ameti andmetel) **Vägeva tee 3a kinnistu**:

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:1133;
- maakasutuse sihtotstarve: Veekogude maa 50% / Üldkasutatav maa 50%
- kinnistu pindala: 7115 m², mis liigitatakse muu maana;

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

6.2 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala jääb Tallinna piirist ligikaudu 1 km kaugusele ning Rae valla keskusest, Jürist, ligikaudu 6km kaugusele.

Planeeritavast alast ida suunas kulgeb Tallinn-Tartu-Võru maantee, lääne suunas asuvad Peetri aleviku elumukvartalid, ning lõuna ja põhja suunas on menetluses olevate detailplaneeringute alad, millel käesoleval hetkel veel hoonestus puudub.

Erinevate detailplaneeringute tulemusena on piirkonnas kujundatud ühtne tänavate võrk, mis on ka välja ehitatud. Tänavavõrgu planeerimisel on arvestatud liikluse rahustamise põhimõtetega, mistõttu on piirkonnale omane looklevate tänavate kujundamine ning pikkade sirgete läbivate teede puudumine.

Lähialale varem planeeritud hoonestust iseloomustavad kompaktsed äri- ja tootmishooned, mis on mahtudelt ja gabariitidelt suured, kuid samas polüfunktsionaalseid lahendusi pakkuvad ehitised. Hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni kahekorruseline, kuntide täisehitusprotsent jääb 30-50% vahele.

Magistraaltee ääres paiknevad suured hoonemahud on puhvriks eemal paiknevatele elamutele, mis takistab maanteest põhjustatud negatiivsete tegurite edasikandumist elukeskkonda.

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

Lähiümbrusesse jäävate elamumaade hoonestuseks on peamiselt kahekorruselised üksikelamud või ridaelamud.

Elamukvartalite kujundamisel on arvestatud ka elanike igapäevavajadustega, mistõttu on piirkonda rajatud Peetri kool ja lasteaed, planeeritud erinevaid väikeseid ärimaa sihtotstarbelisi krunte (kaupluste vms. rajamiseks) ning kujundatud puhkealasid mänguväljakute ning terviseradadega.

6.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Vägeva tee 1	10964 m ²	65301:001:1131	Ärimaa
Allika	17,99 ha	65301:001:0301	Maatulundusmaa
Vägeva tee 3	4207 m ²	65301:001:1132	Ärimaa
Vägeva tee 5	2777 m ²	65301:001:1134	Ärimaa
Vägeva tee 7	2350 m ²	65301:001:1135	Ärimaa
Vägeva tee T-4		65301:001:1134	Transpordimaa

6.4 HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal puuduvad olemasolevad hooned.

6.5 TEHNOVARUSTUS

Kinnistul hoonestuseks vajalikud tehnovõrgud puuduvad. Üle planeeringuala kulgeb drenaažitorustik. Vägeva teel on olemas vee, kanalisatsiooni, gaasi, side ja elektrivarustus ning tänavavalgustus.

6.6 HALJASTUS

Planeeritav ala on looduslik rohumaa. Kõrghaljastus alal puudub.

6.7 RELJEEF

Ala maapind on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 39.89 ja 39.12. Vägeva tee 3a ja Allika kinnistute piiril kulgeb kuivenduskraav.

6.8 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs on tagatud väljaehitatud Vägeva teelt, mis on seotud kinnistuga kahe tupikteega.

6.9 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Kuivenduskraavi teenendusmaa;
- 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee sanitaarkaitsevöönd 300m;
- 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee piiranguvöönd 100m;
- Kaitsmata põhjaveega ala;

7 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

7.1 PLANEERINGULAHENDUS

Planeeringualale on varem koostatud Uusmaa ja Vägeva kinnistute detailplaneering, mis on kehtestatud 13.04.2004 otsusega nr 225. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku kehtivat

detailplaneeringut osaliselt muuta. Kinnistule ÜVK-s varem planeeritud sademetevee kogumistiik on muudetud arengukava kohaselt planeeritud nüüd naaberalale.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega ja naaberaladel paikneva või varem planeeritud hoonestusega. Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja kõrghaljastusega kinnistu ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga sobivaks tervikuks, et moodustuks ühtne tehnoпарк.

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.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vägeva tee 3a kinnistu senise 50% veekogudemaa / 50% üldkasutatava maa sihtotstarbe muutmine 50% ärimaa / 50% tootmismaa sihtotstarbeliseks. Kruntide potentsiaalseteks uuteks omanikeks on väiketootmisega tegelevad ettevõtted, logistikalaod, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajavad ka büroopinda.

Juurdepääs on tagatud väljaehitatud Vägeva teelt, mis on seotud kinnistuga kahe tupikteega. Krundi juurdepääsulahendust pole planeeritud muuta. Kinnistu läänepoolsele alale on planeeringuga ette nähtud transpordimaa sihtotstarbeline krunt, mis tagab juurdepääsu Allika kinnistule.

Käesolev detailplaneeringu lahendus jätkab lähialal väljakujunenud tehnopargi hoonestusmahtusid. Hoonestusala ulatub naaberkinnistute piiridest minimaalselt 5m kaugusele.

Krundile antakse ehitusõigus kuni kahe hoone ehitamiseks, millest põhihoone võib olla kahekorruseline ja kuni 11m kõrgune ning abihoone ühekorruseline ja kuni 5m kõrgune. Hoonestusala ja hoonete paiknemise määramisel on arvestatud ilmakaarte, kõrghaljastuse, päästeameti nõuetega, kuivendukraavi paiknemisega ja kruntide juurdepääsudega.

Olemasolevad kinnistu piirid ning planeeritav ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis AS-04).

7.2 HOONESTUSTINGIMUSED

- Krundi maksimaalne ehitusalune pind 2570m². Krundi maksimaalne täisehitus on 40% krundi pinnast.
- Põhihoone korruselisus – kuni 2 korrust
- Abihoone korruselisus – 1 korrus
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – põhihoone 11 m, abihoone 5m
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 1 abihoone.

7.3 ARHITEKTUURINÕUDED

- Hoonete asetus paralleelne või risti Vägeva teega.
- Hoone peab olema visuaalselt huvitav, moderne, lihtne ja liigendatud.
- Fassaadi lahenduses tuleb kasutada ja omavahel kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali. Materjalidest võib kasutada kvaliteetseid fassaadipaneele, betooni, puitu, vineeri, krohvi. Plekki tohib kasutada kuni 40% ulatuses. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi 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 0-15°, parapetiga. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun, tumepunane);
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-1m kõrgemal. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.
- Kruntide piiridele on lubatud rajada kuni 1,8m kõrgune piirdeaed. Metallpostidel metallraamis võrkpiire, mida võib kombineerida haljastusega. Piirde rajamisel arvestada kuivenduskraavi kaitsevööndiga.
- 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. Tagades normtasemed vastavalt EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;

7.4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs on tagatud asfaltkattega Vägeva teelt, mis on seotud kinnistuga kahe tupikteega, millest üks suubub kinnistule põhja suunast ja teine lääne suunast. Kinnistu läänepoolsele alale on planeeringuga ette nähtud transpordimaa sihtotstarbeline krunt, mis tagab juurdepääsu Allika kinnistule.

Planeeringuga täpsustatakse Vägeva tee 1 ja Vägeva tee 3 kinnistute juurdepääsutee lahendust – mõlemale krundile on tagatud juurdepääs nii Vägeva teelt kui ka tupikteelt.

Parklad ja sõiduteed kaetakse asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase“.

Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimine on lahendatakse vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ normidele, hoone konseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Normide kohaselt on ette nähtud 1 parkimiskoht hoone iga 80m² äripinna kohta ning 1 parkimiskoht hoone iga 150m² tootmispinna kohta. Ehk krundile on on vaja rajada minimaalselt 24 parkimiskohta.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus. Soovitav on parkimiskohtade planeerimisel arvestada täiendavate parkimiskohtadega külaliste tarbeks.

7.5 HALJASTUS, HEAKORD

Minimaalne haljastuse protsent krundi pinnast on 20% ehk 1283m². Haljasaladest 40% ehk 500m² peab moodustama kõrghaljastus. Planeeringuga on ette nähtud krundile kõrghaljastuse istutamine, mille täiskasvamiskõrgus on 6m. Põhijoonisel on näidatud planeeritava kõrghaljastuse ligikaudne asukoht. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele ja Maapõueseadusele.

7.6 KESKKONNAKAITSE

Krundi potentsiaalseks uueks omanikuks on tootmisega tegelev ettevõtte, logistikaladu, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajab ka büroopinda. Planeeringu lahendus näeb ette keskkonnasõbralike äri-ja tootmishoone. Välistatud on suurõnnetuse ohuga ettevõtte, keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Detailplaneeringu koostamise faasis ei ole täpselt teada hoone kasutusotstarvet ning seetõttu ei saa ka võimalikke avariilukordasid kirjeldada. Kuid võimalikud mõjud vaadeldakse üle ehitusprojekti koostamise käigus. Samuti selgub ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnalubade taotlemise vajadus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele. Paltsidelt kogunev sadevesi juhitakse läbi õli-ja

liivapüüduri kinnistu kagupiiril kulgevasse kuivenduskraavi. Samasse kuivenduskraavi juhitakse ka katustelt kogunev vihmavesi.

7.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	0,72 ha
Kruntide arv planeeritava alal	2
50% ärimaa / 50% tootmismaa	6520 m ²
100% transpordimaa	595 m ²

7.8 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Jäätmekäitus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusele nr 99 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri" ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel.

7.9 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritava maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeritava alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- 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.

7.10 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 Vägeva tee maa-alal paiknevatest hüdrantidest, millest kaks paiknevad planeeringualast ca 65m kaugusel.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 10m. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonetusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 15 l/s.

Hoone eripärast tulenev suurem veevooluhulk tagatakse kinnistule paigaldatavate soojustatud tuletõrje veevõtumahutitega.

7.11 VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEMETEVEE ARAJUHTIMINE

Peatüki koostamise aluseks on PB Maa ja Vesi AS poolt juulis 2014 koostatud eksperthinnang Rae valla Peetri aleviku Vägeva tee 3a detailplaneeringu alalt sademetevee ärajuhtimisest. Töö nr 1417; Kirjeldatud töö on lisatud detailplaneeringu kaustale.

Detailplaneeringuga haaratud alal maapinna absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 39.89 ja 39.12m. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide

suhtes. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Planeeringuala suurus on 0,72 ha, millest kaetud pindasid (asfalt+katused) 70%. Valla sademetevee ärajuhtimise arengukava perspektiivskeemi kohaselt on ette nähtud vaadeldava piirkonna sademeteveed juhtida rajatavate torustike kaudu eesvoolu. Praegu on siin eesvooluks olemasolevad kraavid, mis viivad oma veed Vaskjala-Ülemiste kanalisse.

Detailplaneeringu järgi platsidelt kogunev sadevesi juhitakse läbi õli-ja liivapüüduri kinnistu kagupiiril kulgevasse kuivenduskraavi. Samasse kuivenduskraavi juhitakse ka katustelt kogunev vihmavesi. Kirjeldatud kraavi parameetrid on piisavad valgalalt koguneva sademetevee ärajuhtimiseks, kraav on sügavusega 1,0..1,3 m ja äsja üle kaevatud.

Planeeringuala arvutuslik vooluhulk $Q_a = q \times k_{\psi} \times A = 114 \times 0,69 \times 0,72 = 57$ l/s. Siin on arvestatud kokku vooluajaks 10 min, millele vastab intensiivsus 114 l/s ha.

Piirneva kraavi valgala on suhteliselt väike kuna ümbritsevatelt aladelt juhitakse sademetevesi ära põhiliselt torustike kaudu, mis jõuavad samasse kraavide süsteemi vahetult Tallinn-Tartu-Ikla maantee ääres. Maantee all on truubi läbimõõt d100 cm ja enne maanteed olevatel harukraavidel on truubid d60 cm.

Kontaktvööndi joonisel on esitatud kraavide süsteem, mis on seotud käsitletava planeeringualaga. Paralleelselt Tallinn-Tartu maanteega kulgev kraav on kohati väga deformeerunud ja taimestikku täis kasvanud ning vajab sette eemaldamist. Kuivenduskraav, mis kulgeb Tallinn-Tartu maanteest kuni Vana Ülemiste-Vaskjala kanalini on hundinuia täis kasvanud ja see on sügisesel vihmaperioodil suureks voolutakistuseks. Seetõttu vajab kirjeldatud kraav settest puhastamist.

Käsitletavat planeeringualalt liigvee normaalseks ärajuhtimiseks on kontaktvööndi joonisel näidatud kraavide lõigud, kust on vaja sete eemaldada, kokku ca 300m ulatuses.

Planeeringualaga piirnevatelt Vägeva tee 3 ja Vägeva tee 5 kinnistutelt juhitakse sadevesi Vägeva tee 3a kinnistu piirile planeeritavasse kuivenduskraavi, mille kaudu suubub sadevesi planeeringuala kagu piiril kulgevasse olemasolevasse suurde kuivenduskraavi. Kui Vägeva tee 3 kinnistul või Vägeva tee 5 kinnistul alustatakse ehitustegevust enne, kui Vägeva tee 3a kinnistule on rajatud uus kuivenduskraav, siis on nimetatud kinnistu omanikel võimalus juhtida sadeveed Vägeva tee 3a kinnistule, kust see olemasolevasse kuivenduskraavi imbub.

7.12 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, 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 – 05.

7.12.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Vee-ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso 10.03.2014.a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 046.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga on planeeritud alates Vägeva teel paiknevast torustikust, mis jääb planeeringualast ca 70m kaugusele.

AS Elveso on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 90,0m³/kuus (3,0m³/d).

Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1m välja poole on planeeritud sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Liitumispunkt on kujutatud tehnovõrkude koondplaanil AS-06. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 15 l/s.

AS Elveso on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 90,0m³/kuus (3,0m³/d). Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1m välja poole on planeeritud kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Platsidelt kogunev sadevesi juhitakse läbi õli-ja liivapüüduri kinnistu kagupiiril kulgevasse kuivenduskraavi. Samasse kuivenduskraavi juhitakse ka katustelt kogunev vihmavesi.

Ühisveevärk ja –kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990.
Enne DP kehtestamist seada DP alast välja jäävatele VK torustikele isiklik kasutusõigus AS ELVESO nimele.

7.12.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 11.02.2014.a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 217447. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on $2 \times (3 \times 63A)$.

Äri-ja tootmishoonete elektrienergiaga varustamine on planeeritud krundi sissesõidu tee ääres paiknevast liitumiskilbist, toitega projekteeritavalt 0,4kV kaabelliinilt. Projekteeritav kaabelliin on ette nähtud juurdesõidu tee äärde katteta teeosa alla, toitega Vägeva-2 20/0,4kV alajaamast F-8 jaotuskilbist Vägeva tee 5 (3) JK.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Elektriliinidele ja kilbile on määratud servituudi ala, mis ulatub kaabli teljest 1m mõlemale poole, koridor laiusega 2m ning planeeritavale liitumiskilbile 1m laiuse kaitsevööndi ulatuses, võrguvaldaja kasuks.

7.12.3 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi poolt 18.02.2014 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 22314304.

Planeeritava äri-ja tootmishoone sidevarustus on lahendatud Vägeva teel paikneva sidekanalisatsioonitrassi kaevust PTR-013 sidekanalitoru sisendiga planeeritavale kinnistule.

Tööde teostamine Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatise kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni kaablijärelvalve allüksusega.

7.12.4 GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne gaasivarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus. Gaasivarustus lahendatakse vastavalt Energate OÜ poolt 05.05.2014 väljastatud tehnilistele tingimustele nr T-262.

Planeeritava hoonestuse gaasiga varustamiseks on planeeringu alaga piirneval Vägeva tee lõigul väljaehitatud maagaasi tarnetorustik. Gaasipaigaldis planeeritakse maa-alusena tee-allas vee- ja kanalisatsiooni trassidega samasse koridori, ning liitumispunkt (sulgseade) on ette nähtud maaüksuse piirist 1m kaugusele.

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.

Gaasivõrguga liitumiseks sõlmida Energate OÜ-ga liitumisleping.

7.12.5 SOOJAVARUSTUS

Planeeritava hoone soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada gaasikatlamaja või maasoojuskütet. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa.

7.13 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Enne käesoleva detailplaneeringuga planeeritud hoonetele ehituslubade väljastamist, tuleb arendajal (maaomanikul) välja ehitada vee- ja kanalisatsioonitorustikutrass, sidekanalisatsioonitrass, elektrivarustuse maakaablitrass ja paigaldada liitumiskilp. Detailplaneeringu elluviimine toimub ühes etapis.

Koostas:

Kristiina Kokk

Arhitekt

Optimal Projekt OÜ