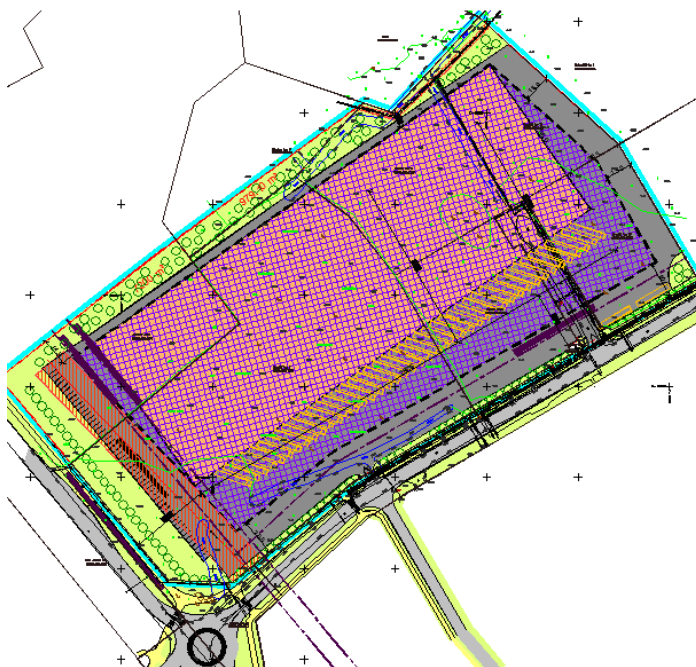




Harjumaa, Rae vald RAE KÜLA GRANIIDI TEE 7, 9, 11, 13, 15 KINNISTUTE DETAILPLANEERING

TELLIJA: Rae Vallavalitsus

HUVITATUD ISIKUD: OÜ SÕPRUSE TEHNOPARK (äriregistrikood 11810794)
Sõpruse pst 172, Tallinn
Kontaktisik Andrus Uudmäe
Tel +372 5094439
andrusu@online.ee

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

ARHITEKT: Kristiina Kokk
Kristiina@opt.ee
Gsm 53300878

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri
Meelis@opt.ee
Gsm 566 05462

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
1.4 Piirkonna eelised	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	4
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
4.1 HOONED JA RAJATISED	5
4.2 HALJASTUS	5
4.3 KEHTIVAD KITSENDUSED	5
4.4 LIIKLUSKORRALDUS	5
4.5 TEHNOVARUSTUS	5
4.6 PLANEERITAVAL ALAL PAIKNEVAD KINNISTUD	6
4.7 KÜLGNEVAD KINNISTUD	6
5. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	
Tõrge! Järjehoidjat pole määratletud.	
6. PLANEERINGU LAHENDUS	8
6.1. Hoonestustingimused.....	8
6.2. Arhitektuurinõuded. Piirded.....	9
8.1 TÄNAVAVÖRK JA LIIKLUSKORRALDUS	9
6.3. Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse.....	10
8.2 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE	11
8.3 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS.....	11
8.4 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS.....	11
7. PLANEERITAVA ALA TEHNILISED NÄITAJAD	11
8. TEHNOVÖRKUDE LAHENDUS	12
8.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	12
8.2. ELEKTRIVARUSTUS.....	12
8.3. SIDEVARUSTUS	13
8.4. GAASIVARUSTUS.....	13
8.5. SOOJAVARUSTUS	13
9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	13

III Lisad

IV Joonised

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1: ~
2. Kontaktvööndi analüüs	AS-02	M 1:5000
3. Tugiplaan	AS-03	M 1:1000
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:1000
5. Tehnovõrkude koondplaan	AS-05	M 1:500

II SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 5,5 ha.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus hõlmab Rae vallas Rae külas asuvaid kinnistuid Graniidi tee 7 (65301:002:1573), Graniidi tee 9 (65301:002:1236), Graniidi tee 11 (65301:002:1238), Graniidi tee 13 (65301:002:1241), Graniidi tee 15 (65301:002:1243). Osaliselt on planeeringualasse kaasatud Klaukse tee 8 (65301:002:1268) ja Jaagupi-Jaani (65301:002:1271).

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud planeeringutega.

1.1 *Detailplaneeringu koostamise alused*

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (21.05.2013 kehtestatud)
- Rae valla ehitusmäärus (kehtib alates 01.03.2009)
- Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020 (kinnitatud 2008);
- Rae vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Kontaktvõõndis algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud;
- Rae Vallavalitsuse 27.mai 2014 korraldus nr 717 Rae küla Graniidi tee 7, 9, 11, 13 ja 15 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine.
- Rae valla ehitusmäärus;
- Katastriüksuse plaan;
- Muud õigusaktid ja projekteerimismid.

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Alal kehtiv Graniidi 1,3,5,7,9 ja 11 kinnistute detailplaneering, koostanud Optimal Projekt OÜ, kehtestatud 18.08.2008; otsus nr.422.
- ArchiLAND OÜ poolt koostatud „Uuemardi - Mardi - Kroosi 3 – Tammiksalu kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneering“

1.3 *Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud*

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ G.E.Point poolt koostatud töö nr 14-G018. Töö on väljastatud 24.01.2014.
- Teede projekteerija Aleksandr Lipkin OÜ Sõpruse pst 179/181, Tallinna linn, Harju maakond, 13415 Registrikood 12519523 Arvelduskonto EE462200221057997754, Swedbank. Tel: 55629779. E-mail: aleksandr_lipkin@mail.ru

1.4 *Piirkonna eelised*

- Tallinna linna lähedus;
- Strateegiliselt hea asukoht Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres, mis tagab ettevõtetele väljapaistva asukoha ning lihtsa juurdepääsu olulisematele transpordikanalitele – maanteed, sadamad, raudtee. Seega logistiliselt sobiv asukoht äri- ja tootmistegevuse arendamiseks;

- 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 järjest arenev infrastruktuur – rajatud on uued teedevõrgud ning planeeritavate hoonete varustamiseks ette nähtud tehnorajatised.

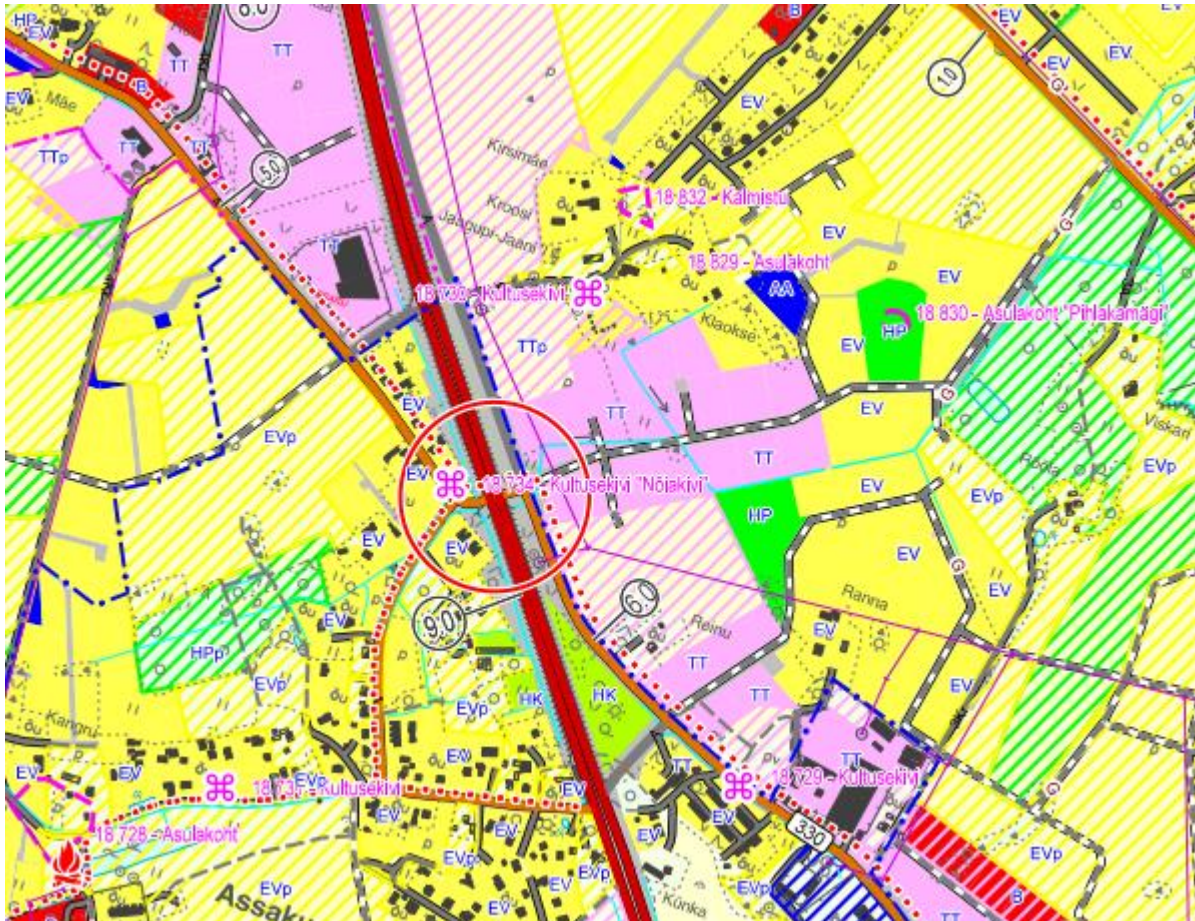
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada kinnistutest üks äri- ja tootmismaa krunt, määrata hoonestustingimused, ehitusõigus ja juurdepääsud, lahendada tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus alale on planeeritud äri- ja tootmismaa juhtotstarve.

Planeeritavale alale moodustatava krundi potentsiaalseks uueks omanikuks on tootmisega tegelevad ettevõtted, logistikalaod, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajavad ka büroopinda.



4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala suurusega 4,75 ha paikneb Rae vallas, Peetri külas Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee (E293/T2 põhimaantee) äärsel alal vaid mõne kilomeetri kaugusel Tallinna linna piirist. Alal kehtib Graniidi 1,3,5,7,9 ja 11 kinnistute detailplaneering (kehtestatud 2008.a.), mille

kohaselt on moodustatud äri- ja tootmismaa krundid ning on lahendatud juurdepääs ja tehnovõrkudega varustus. Olemasolev juurdepääs autoga on planeeritavale alale tagatud olemasolevalt Graniidi teelt. Suurte magistraalteede (riigimaantee ja perspektiivse ringtee) ristumise ala on sobilik planeeringuga ette nähtud äri- ja tootmismaa sihtotstarbeliste kinnistute moodustamiseks.

4.1 HOONED JA RAJATISED

Jaagupi-Jaani kinnistul asuvad ehitisregistri andmetel elamu (reg.kood 116023733), garaaž (reg.kood 116023734), kelder (reg.kood 116023735), kuur (reg.kood 116023736). Klaukse tee 8 kinnistul asuvad ehitisregistri andmetel elamu (reg.kood 120557826).

4.2 HALJASTUS

Kinnistuid on kasutatud varasemalt põllumaana ja loodusliku rohumana. Planeeritaval alal kõrghaljastus puudub. Kinnistuid läbivad kuivenduskraavid. Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid.

4.3 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 300m sõidutee servast;
- 1106 Assaku tee teekaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest;
- 1106 Assaku tee hoonestusala piir 20m;
- Graniidi tee kaitsevöönd 20m;
- 1-20kV elektri õhuliini kaitsevöönd 10m liinist.
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1m liini teljest;
- Kanalisatsioonipumpla sanitaarkaitsevöönd R=20m
- Tallinna lennuvälja lähiümbruses paiknemisega kaasneb 84,5 meetrine kõrguspiirang;
- Olemasolevate kuivenduskraavide veekaitsevöönd 1m tavalisest veepiirist;

4.4 LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritav ala asub Tallinna linna vahetus läheduses Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärsel alal. Juurdepääs on planeeritavale alale tagatud Assaku teelt Graniidi tee kaudu.

4.5 TEHNOVARUSTUS

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

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

4.6 PLANEERITAVAL ALAL PAIKNEVAD KINNISTUD

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Graniidi tee 7	24 822 m ²	65301:002:1573	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Graniidi tee 9	5727 m ²	65301:002:1236	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Graniidi tee 11	6731 m ²	65301:002:1238	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Graniidi tee 13	5083 m ²	65301:002:1241	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Graniidi tee 15	5071 m ²	65301:002:1243	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Klaukse tee 8 Mõtteline osa	5946 m ²	65301:002:1268	Elamumaa 100%
Jaagupi-Jaani Mõtteline osa	36814 m ²	65301:002:1271	Maatulundusmaa 100%
Graniidi tee L2	2985 m ²	65301:002:1572	Transpordimaa 100%

4.7 KÜLGNEVAD KINNISTUD

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Jaagupi-Jaani	36814 m ²	65301:002:1271	Maatulundusmaa 100%
Klaukse tee 8	5946 m ²	65301:002:1268	Elamumaa 100%
Mardi	8070 m ²	65301:002:0952	Elamumaa 100%
Klaokse	11757 m ²	65301:002:0456	Elamumaa 100%
Dolomiidi tee 1	14048 m ²	65301:002:1264	Elamumaa 100%
Graniidi tee 17	5600 m ²	65301:002:1245	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Graniidi tee	22000 m ²	65301:002:1571	Transpordimaa 100%

5. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala lähimümbusesse jäävad järgmised kehtestatud detailplaneeringud:

- Uuemardi-Mardi-Kroosi 3-Tammiksalu kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneering;

- Graniidi 1,3,5,7,9 ja 11 kinnistute detailplaneering
- Ranna kinnistu ja lähiala detailplaneering

Planeeringuala lähiümbrusesse jäävad järgmised algatatud detailplaneeringud:

- Reinu kinnistu detailplaneering;
- Suur-Kirsimäe kinnistu ja lähiala detailplaneering.

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud üldjuhul maatulundusmaade jagamine äri- ja tootmismaa sihtotstarbelisteks kruntideks äri-, tootmis- ja laohoonete rajamiseks. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteest kaugemale jäävatele aladele on kavandatud ka elamukrunte. Käesoleva planeeringu lahendus sobitub hästi juba välja kujunenud alade ning maantee kõrvale.

Planeeritavast alast lõuna pool on algatatud (2007.a.) Reinu kinnistu detailplaneering elamu-, äri- ja tootmiskruntide moodustamiseks (vt Kontaktvõõndi analüüsi joonis). Planeeritavast alast kagus on kehtestatud (2009.a.) Ranna kinnistu ja lähiala detailplaneering, millega on planeeritud äri- ja tootmismaa krundid, rida- ja ühepereelamumaa krundid. Planeeringualast itta jääb Uuemardi-Mardi-Kroosi 3-Tammiksalu kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneeringu (kehtestatud 2006.a.) ala, mis hõlmas algselt ka käesolevat planeeringuala. Nimetatud detailplaneeringuga moodustati äri-, tootmis- ja elamumaa krundid.

Planeeritavast alast põhja suunas asuvad elamukrundid.

Planeeringualast loodes on algatatud (2006.a.) Suur-Kirsimäe kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on äri- ja tootmismaa kruntide moodustamine.

Planeeringuala piirneb edelast Assaku teega ning kagust Graniidi teega. Mahasõit Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt on kavandatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt eritasandilise ristmikuga.

Lähialale varem planeeritud 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. Piirkonnas moodustatud kruntide planeeritud 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.

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. 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.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad

Tallinna linnas Ülemiste keskuses, mis jääb planeeritavast alast ~5,5km kaugusele. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~7km kaugusele. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüsi visuaalne materjal on esitatud joonisel AS-02, Kontaktvööndi analüüs.

6. PLANEERINGU LAHENDUS

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Graniidi teelt.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on viie kinnistu liitmine ning osaliselt kaasata ka põhjapoolsetest kinnistutest, et moodustuks suurele hoonemahule võimalikult loogiline kinnistu. Planeeringuga määratakse moodustatavale 50%ärimaa / 50% tootmismaa sihtotstarbelisele krundile ehitus- ja hoonestustingimused kuni kolmekorruselise hoone ehitamiseks ning lahendatakse juurdepääs ja tehnovarustus. 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.

Seejuures hakkab suur hoonemaht toimima puhvrina lähemal ja kaugemal paiknevatele eluhoonetele. Hoonet teenindavad manööverdus ja parkimisalad hakkavad paiknema Graniidi tee poolisel krundi osal. Naaberkrundidel paiknevate hoonete poole istutatakse vähemalt kaherealine segahaljastus.

Olemasolevad kinnistu piirid ning planeeritav ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis AS-02).

Käesolev detailplaneeringu lahendus jätkab lähipiirkonnas kehtestatud detailplaneeringutega antud lahendusi, millega jagatud maa-ala peamiselt tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks.

Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundile on näidatud hoonestusala, millest väljapoole ei või ulatuda ükski hoone osa. Hoonestusala ulatub 1106 Assaku teest 50m kaugusele ja naaberkinnistute piiridest minimaalselt 10m kaugusele.

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.

Sarnaselt naaberalade kehtestatud detailplaneeringutele on krundi maksimaalseks täisehitusprotsendiks määratud 47%. Haljastuse protsent krundi pinnast on kavandatud minimaalselt 15%. Krundi iga 600m² kohta näha ette 1 puu, mille, täiskasvanukõrgus on minimaalselt 6m. Haljastuse osakaal, kooslus ja täpne asukoht lahendada ehitusprojekti staadiumis.

Assaku teega külgnevast transpordimaa kinnistust, Graniidi tee L2, moodustatakse kaks eraldi krunti, millest üks jääb ringtee tarbeks ja teine kergliiklustee tarbeks.

6.1. Hoonestustingimused

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse moodustatavale krundile ehitusõigus, sihtotstarbed, hoonete korruselisus ning hoonete alune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud alad, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid.

Krunt positsioon 1:

Moodustatava krundi pindala – 55481 m²

Lubatud maksimaalne ehitusalune pindala – 26075 m²

Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet

Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3 maapealset

Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 15m

Hoone sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa (DP liikide järgi vastavalt Ä ja T)

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.

6.2. Arhitektuurinõuded. Piirded

- Planeeritav hoone peab sobima ümbritsevate hoonetega;
- Hoone peab olema arhitektuurselt kõrge tasemega ja kaasaegne
- Hooned on lubatud rajada detailplaneeringu põhijoonisel näidatud ehitusalasse;
- 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 40% ulatuses fassaadist. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone. Katusekatte materjal - rullmaterjal või plekk;
- Tallinn-Tartu maantee ja Graniidi tee suunas ette näha esinduslik fassaad ja suuremad klaasipinnad.
- Lubatud katusekalle on 0-15°. Lamekatus varjata parapetiga. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist; Katusekatte materjal - rullmaterjal või plekk; Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun);
- Abihoone ja piire peab sobima põhihoone arhitektuuriga.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
- Moodustatavate äri- ja tootmismaa kruntide ümbritsemine piirdeaiaga 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;
- 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.

8.1 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Liikluskorralduse osa on detailplaneeringule koostanud teede projekteerija Aleksandr Lipkin OÜ Sõpruse pst 179/181, Tallinna linn, Harju maakond, 13415 Registrikood 12519523 Arvelduskonto EE462200221057997754, Swedbank. Tel: 55629779. E-mail: aleksandr_lipkin@mail.ru

Assaku tee ja Graniidi tee ristmiku lahendus on planeeringujoonisele kantud vastavalt ArchiLAND OÜ poolt koostatud „Uuemardi - Mardi - Kroosi 3 - Tammiksalu kinnistute piirkonna

ja lähiala detailplaneering“ kehtestatud Rae Vallavalitsuse 21.12.2006 A. OTSUSEGA nr.205. Kirjeldatud liikluslahendust on käesoleva detailplaneeringuga korrigeeritud. Ringristmiku lahendus täpsustub teehituse projektis.

Riigimaantee laiendamise korral tuleb koostada edaspidiselt teeprojekt, mille tehnilised tingimused väljastab Maanteeameti põhja regioon taotluse alusel. Nimetatud projekti võib koostada vaid teehoiutööde tegevusluba omav projekteerija (Teeseadus §25¹). Tehnovõrkude lõikumine riigimaanteega tuleb lahendada kinnisel meetodil.

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Graniidi teelt, kuhu on planeeritud kaks mahasõitu.

Parkimine toimub krundi siseselt. Riigimaanteel parkimine ei ole lubatud. Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti koostamise käigus vastavalt hoone funktsioonile ja parkimiskohtade vajadusele. Krundile projekteeritakse minimaalselt 50 parkimiskohta.

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

Hoone projekti koostamisel tuleb näidata ning arvestada, sh haljastus, mahasõidu nähtavuskolmnurgaga (Teede- ja Sideministri 28.09.1999.a määrus nr 55, „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimisnormid“ p. 5.2.7.2. Nähtavuskolmnurk).

6.3. 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 lähiümbruses paiknevad maa-alad on kasutuses põllumaana või looduslikud rohumaad.

Endisele põllumaale planeeritud äri- ja tootmismaa sihtotstarbeliste kruntide hoonestamisel tuleb arvestada 15% haljastuse minimaalse osakaaluga krundi pinna kohta.

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 6m. Läbivate teede äärde on ette nähtud puudeallee. 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 ei võta tõsta kõrgemale kui planeeritud või selle kohaselt realiseeritud naaberkinnistute maapinna kõrgus. Vertikaalplaneerimisel tuleb tagada sademetevee mittekaldumine kõrvalkinnistutele, sealhulgas riigimaanteele. Sademeteveed on planeeringu lahenduse kohaselt ette nähtud juhtida olemasolevatesse kuivenduskraavidesse.

8.2 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 tühjendatavatesse konteineritesse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

8.3 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:

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

8.4 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

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

Tuletõrjevesi saadakse tee maa-alal, Graniidi tee kõrval paiknevatest hüdrantidest, millest kaks paiknevad vahetult planeeritava ala ääres. Hüdrantides on tagatud veesurve minimaalselt 2,0bar ja tagatud veevooluhulk minimaalselt 15l/s. Hoone ehitusprojekti koostamise käigus määratakse projekteeritava hoone kustutamiseks vajalik tulekustutusvee veevooluhulk ning hoone eripärast tulenev suurem veevooluhulk tagatakse kinnistule paigutatavate soojustatud tuletõrje veemahutitega.

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.

7. PLANEERITAVA ALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	6 ha	
Äri- ja tootmismaa kruntide arv	1	55481 m²

8. 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 lõikumine riigimaanteega tuleb lahendada kinnisel meetodil.

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

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS – 05.

8.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

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

Vee-ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso 22.05.2014.a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 084.

Kõik projekteerimistööd teha võttes aluseks Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024, seal toodud torustikule ja pumplatele antud parameetreid ja ühendusi teiste süsteemidega, piirkonnas kehtivaid ja algatatud detailplaneeringuid.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga on planeeritud vahetult kinnistu piiri ääres, Graniidi tee ääres kulgevatest vee-ja kanalisatsiooni torustikest.

Planeeritava krundi varustamiseks ühisveevärgiga tuleb projekteerida ja välja ehitada vee torustik kuni Assaku tee ja Tallinn-Tartu mnt ristmikul paikneva torustikuni.

AS Elveso on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 441,0m³/kuus (14,7m³/d) peale Rae valla ühisveevärgi-ja kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 (AS Infragate Eesti, töö nr RAE4-233-12) järgse ühisveevärgi väljaarendamist piirkonnas.

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

Liitumispunkt on kujutatud tehnovõrkude koondplaanil AS-05. 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 441,0m³/kuus (14,7m³/d). Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1m välja poole on planeeritud kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Planeeringulahendus näeb ette kinnistute liitmise ja tekkivale krundile suuremahulise hoonestuse, ning seetõttu langeb kasutusest välja varem rajatud vee-ja kanalisatsioonitrass tupikteel. Klaukse tee 8 kinnistule kulgevate vee-ja kanalisatsioonitrasside ümbertõstmine on planeeritud planeeritava krundi idapoolse piiri äärde.

Platsidelt kogunev sadevesi juhitakse läbi õli-ja liivapüüduuri kinnistu põhja piiril kulgevasse kuivenduskraavi. Samasse kuivenduskraavi juhitakse ka katustelt kogunev vihmavesi.

Sajuvett ei tohi juhtida riigimaantee teemaale, sh riigimaantee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Ühisveevärgi ja –kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, tee kinnistule, kuid mitte sõidutee alla.

8.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 12.03.2014.a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 218244. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 2x1500A.

Äri-ja tootmishoone elektrienergiaga varustamine peakaitsmega 3x1500A on ette nähtud liitumispunktiga olemasoleva 10/0,4kV alajaama Graniidi jaotusseadmes. Olemasolevate liitumispunktide ühitamiseks loodava liitumispunktiga esitatakse sellekohane taotlus ja sõlmitakse leping.

Liitumiskilbipunkti elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

8.3. SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi poolt 26.03.2014 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 22451368.

Planeeritava äri-ja tootmishoone sidevarustus on lahendatud Graniidi teel paikneva sidekanalisatsioonitrassi väljaehitatud sidekanalitoru sisendist (endise Graniidi tee 7 kinnistu piiril).

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

8.4. GAASIVARUSTUS

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

Planeeritava hoonestuse gaasiga varustamiseks on planeeringu alaga piirneval Graniidi tee lõigul väljaehitatud maagaasi tarnetorustik ning samuti kinnistute liitumispunktid. Liitumispunktides paiknevad maakraanid DN32.

Olemasolevate liitumispunktide haru kinnistutele 9, 11, 13, 15 lõigatakse läbi alates Graniidi tee äärest ning lõplikult likvideeritakse hoone vundamendi rajamisel.

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.

8.5. SOOJAVARUSTUS

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

9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu elluviimine toimub ühes etapis.

- Peale detailplaneeringu kehtestamist teostatakse detailplaneeringu alasse jäävate kinnistute katastriüksuste toimingud.
- Seejärel antakse Assaku teega külgnev transpordi sihtotstarbega maad, mis on vajalikud maanteega paralleelselt planeeritud kergliiklustee ning ringristmiku rajamiseks, üle Rae valla omandisse.
- Detailplaneeringus käsitletavat ringtee ja kergliiklusteed ehitatakse välja vastavalt Rae Vallavalitsuse ja arendajate vahel sõlmitud lepingutele, mis seotakse liikluskoormuse kasvuga Graniidi teel ja mida arvestatakse iga järgneva planeeringu kooskõlastamisel Graniidi tee äärde lähtudes liiklusohutuse kaalutlustest. Graniidi tee ja Raeküla tee läbimurde realiseerimise eelduseks on Graniidi tee ringristmiku väljaehitamine.
- Enne käesoleva detailplaneeringuga planeeritud hoonetele ehituslubade väljastamist, tuleb arendajal (maaomanikul) välja ehitada veetrass, sadeveekanalisatsioonitrass, elektrivarustuse maakaablitrass ja paigaldada liitumiskilp.
- Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada arendajal enne arendusalale mistahes ehitusloa väljastamist.

Kristiina Kokk
Arhitekt
Optimal Projekt OÜ