

Harjumaa, Rae vald
PEETRI ALEVIK, KALMU KINNISTU
DETAILPLANEERING

HUVITATUD ISIK:	Compakt Kinnisvara OÜ, esindaja Martin Lember (Reg.nr. 11055990) Narva mnt 7D A korpus, Tallinn 10117 GSM: 5289790 Martin@kompakt.ee
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 HOONED JA RAJATISED	4
6.3 TEHNOVARUSTUS	4
6.4 HALJASTUS	4
6.5 RELJEEF	4
6.6 LIIKLUSKORRALDUS	4
6.7 KEHTIVAD KITSENDUSED JA PIIRANGUD	4
7 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	4
8 PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
8.1 PLANEERINGULAHENDUS	5
8.2 HOONESTUSTINGIMUSED	5
8.3 ARHITEKTUURINÕUDED	5
8.4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	6
8.5 KESKKONNAKAITSE	6
8.6 HALJASTUS JA HEAKORD	6
8.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	7
8.8 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE	7
8.9 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS	7
8.10 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS	7
8.11 VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEMETEVEE ARAJUHTIMINE	8
9 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	8
9.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	8
9.2 ELEKTRIVARUSTUS	8
9.3 SIDEVARUSTUS	9
9.4 GAASIVARUSTUS	9
9.5 SOOJAVARUSTUS	9
10 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	9

III LISAD

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:2500
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Põhijoonise väljavõte	M 1:500
AS-06	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500

V KOOSKÖLASTUSED

1 SISSEJUHATUS

Planeeringuala suurus on 5,9ha.

Planeeritav ala asub Peetri alevikus, väljakujunenud elamupiirkonnas. Planeeritava ala eeliseks on hea ligipääs ja väljaarendatud taristu. Ümbruskonda on varem planeeritud ulatuslik elamuteala, kuhu on ehitatud nii eramud kui ka kortermaju ning Peetri kool ja lasteaed.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013)
- Rae valla ehitismäärus (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“
- Rae Vallavalitsuse 14.oktoober 2014 korraldus nr 1385 Peetri alevik Kalmu kinnistu detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine
- Katastriüksuse plaan
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõõdud

3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Geopoint OÜ poolt veebruaris 2014, töö nr 14-G038;

4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbelisest kinnistust välja üks ärimaa-, üks transpordimaa- ning üks maatulundusmaa krunt, määrata hoonestustingimused, ehitusõigus ja juurdepääsud, lahendada tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

5 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus Kalmu kinnistule on planeeritud perspektiivne elamumaa, väheses osas ühiskondlike hoonete maa ning käsitletavale alale ärimaa juhtotstarve. Eelistatakse eelkõige piirkonna elanikkonda teenindava ärimaa arendamist.



6 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Peetri alevikus Pargi-, Suurekivi- ja Küti tee ristil. Juurdepääs alale toimub Küti teelt.

Kinnistu omanik on Kompakt Kinnisvara OÜ (registrikood 11055990)

6.1 MAAKASUTUS

Planeeritavaks alaks on (maa-ameti andmetel) **Kalmu kinnistu**:

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:0063;
- maakasutuse sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%
- kinnistu pindala: 5,9ha, mis liigitatakse järgnevalt 5,55ha looduslik rohumaa, 0,35ha muu maa (s.h. 0,21 veetalune maa);

6.2 HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal puuduvad olemasolevad hooned.

6.3 TEHNOVARUSTUS

Kinnistul on olemas arenduseks vajalikud tehnovõrgud:

- Veetorustik
- Kanalisatsioonitorustik
- Drenaažitorustik
- Gaasitorustik
- Side maakaabel
- Madalpinge maakaabel

6.4 HALJASTUS

Planeeritav ala on looduslik rohumaa. Alal kasvab üksik kõrghaljastus grupiti.

6.5 RELJEEF

Ala maapind on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 38.05 ja 37.07. Üle planeeringuala kulgevad kuivenduskraavid.

6.6 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs on tagatud väljaehitatud Suurekivi teelt, ning üle planeeritava krundi kulgeva Küti tee kaudu.

6.7 KEHTIVAD KITSENDUSED JA PIIRANGUD

- Maagaasi jaotustorustik, kaitsevöönd 1m liini teljest;
- Elektri maakaabelliin, kaitsevöönd 1m liini teljest;
- Maaparanduskraav, kaitsevöönd 1m kraavi servast;
- Küti tee kaitsevöönd kuni 10m tee äärest;
- Kaitsmata põhjaveega ala;

7 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. 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.

Planeeringuala kontaktvööndialal paiknevad elamukvartalid, kuhu on rajatud nii üksikelamuid, ridaelamuid kui ka kortermaju. Hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni kahekorruseline, kortermajad on kolmekorruselised.

Kuna tegu on endiste põllumaadega, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väike. 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.

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.

8 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

8.1 PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja kõrghaljastuseta kinnistu ümberkujundamiseks vastavalt üldplaneeringu seatud eesmärgile.

Planeeringu lahendus näeb ette kinnistu maatulundusmaa sihtotstarbe osalise muutmise ärimaaks, et oleks kinnistu idapoolsemasse nurka võimalik rajada piirkonda teenindav kauplus ja erinevaid sportimisvõimalusi pakkuv vabaajakeskus.

Selleks on planeeritud 13740m² suurune ärimaa sihtotstarbeline krunt, ning määratud sellele hoonestusõigus 5500m² suuruse ehitusaluse pinnaga hoone ehitamiseks. Hoonestusala ja hoonete paiknemise määramisel on arvestatud ilmakaarte, kõrghaljastuse, päästeameti nõuetega, kuivendukraavi paiknemisega ja kruntide juurdepääsudega.

Hoonestusala paikneb elamumaa ja maatulundusmaa kruntidest 10m kaugusel, transpordimaast 20m kaugusel.

Planeeritav hoone on Suurekivi tee poolsete üksikelamute pool maksimaalselt 9-10m kõrgune, hoone peafassaadi poolsel küljel kuni 11m.

Kaupluse manööverdamisala jääb krundi läänepoolsele osale, olemasolevatest eluhoonetest kaugemale. Krundile on planeeritud 110 parkimiskohta, mis paiknevad Küti tee ja maatulundusmaa poolsel alal.

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

8.2 HOONESTUSTINGIMUSED

- Krundi maksimaalne ehitusalune pind 5500m². Krundi maksimaalne täisehitus on 40% krundi pinnast.
- Põhihoone korruselisus – kuni 2 korrust
- Abihoone korruselisus – 1 korrus
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – põhihoone 9-11 m (vt põhijoonist), abihoone 5m
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 1 abihoone.

8.3 ARHITEKTUURINÕUDED

- Hoone peafassaadi asetus paralleelne või risti Küti teega.
- Küti tee poole näha ette esinduslikum fassaad ja suuremad klaaspinnad. Fassaad peab olema liigendatud kas vormilt, materjalidelt või toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega.
- Fassaadi lahenduses tuleb kasutada ja omavahel kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali. Materjalidest võib kasutada kvaliteetseid fassaadipaneele, betooni, puitu, vineeri, krohvi vms. Plekki tohib kasutada kuni 40% ulatuses fassaadist. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.
- Hoone majandushoov ei tohi piirneda olemasolevate elamutega.
- Suurekivi tee poole mitte projekteerida katuseterrasse.
- Suurekivi tee poolsele fassaadile, näha ette akende alumise ääre kõrgus põranda pinnast minimaalselt 2m.
- Katusekaldeks 0-15°, parapetiga. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun, tumepunane);
- Hoone ±0.00 paikneb absoluutkõrgusel 38,5m.
- Piirded ei ole kohustuslikud, piirete vajadusel planeerida metallpostidel võrkpiire kõrgusega kuni 2m. Piirde rajamisel arvestada kuivenduskraavi kaitsevõõndiga.
- Abihoone ja piire peab sobima põhihoone arhitektuuriga.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

- Planeeritava hoone tehnoseadmed paigutatakse eluhoonetest võimalikult eemale. Vastavalt sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ tehnoseadmete müra normtasemed elamu välisterritooriumil ei tohi päevasel ajal ületada 50 dB ja öisel ajal 40 dB.
- Parkla vähim kaugus elamutest, koolidest, lasteaedadest ja haiglatest vastab Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ 2
- Hoone planeerimisel ja ehitamisel arvestatakse võimaliku radooniohuga ja tagatakse hoonetes EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõuded.

8.4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs on tagatud asfaltkattega Küti teelt. Planeeringuga nähakse ette Küti tee kohale 21m laiuse transpordimaa koridori moodustamine, ning sõidutee kõrvale 3m laiuse kergliiklustee rajamine.

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. Planeeringulahendusega on alale ette nähtud 110 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus.

8.5 KESKKONNAKAITSE

Planeeritava hoone potentsiaalseks rentnikeks on kauplus ning sportimis- ja vabaajaveetmise võimalusi pakkuv ettevõtte. Planeeringu lahendus näeb ette keskkonnasõbraliku ärihoone. 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.

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 liivapüüduuri sadeveekanalisatsiooni.

8.6 HALJASTUS JA HEAKORD

Minimaalne haljastuse (murupind) protsent krundi pinnast on 20%. Olemasolev kõrghaljastus planeeritaval alal puudub. Planeeringuga on ette nähtud kruntidele kõrghaljastuse istutamine arvestusega minimaalselt krundi iga 600m² kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m. Ehk krundile tuleb istutada minimaalselt 23 puud. Elamute kontaktvööndis minimaalselt 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega.

Suurekivi tee poolsete elamute poole nähakse ette okaspuud. Soovitavalt kuusk. Seejuures peab istiku kõrgus olema ca 3m.

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.

Istikud peavad vastama standardile EVS 778:2001 "Ilupuude-ja põõsaste istikud". Vältida allergeenseid vorme.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele ja Maapõuaseadusele.

Paltsidelt kogunev sadevesi juhitakse läbi õli-ja liivapüüduuri sadeveekanalisatsiooni. Samasse juhitakse ka katustelt kogunev vihmavesi.

8.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	5,9 ha
Kruntide arv planeeritaval alal	3
100% ärimaa	13740 m ²
100% maatulundusmaa	37 953 m ²
100% transpordimaa	7302 m ²

8.8 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Jäätmekäitlus 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.

8.9 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

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

- nähtavus
- 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.

8.10 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

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

Tuletõrjevesi saadakse Küti tee maa-alal paiknevatest hüdrantidest, mis paiknevad vahetult detailplaneeringu ala läheduses.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 15m. 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.

8.11 VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEMETEVEE ARAJUHTIMINE

Detailplaneeringuga haaratud alal maapinna absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 37.0 ja 38.50m. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m hoonestusala sees, olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Hoone ± 0.00 paikneb absoluutkõrgusel 38,5m. Absoluutkõrguse määramisel on aluseks Küti tee kõrgused, mis on vahemikus 38,20 kuni 38,70 ning naaberkruntide maapinna kõrgused, mis on vahemikus 37,60 kuni 38,40.

Planeeringus on antud sademevee ärajuhtimise põhimõtteline skeem, mis näitab ära planeeritud eesvoolu. Sademevee ära juhtimise täpne lahendus lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Detailplaneeringu järgselt platsidelt ja katusetelt kogunev sadevesi juhitakse sadeveekanalisatsiooni. Planeeringulahenduse kohaselt on kõvakattega pindasid planeeritaval krundil pos 1 ca 8500m². Seega kirjeldatud ala sademevee maksimaalne vooluhulk on 65 l/s.

Sademevee eelvool asub Kivi tänava- Mõigu tee T2 ristmiku piirkonnas ehk planeeringualast ca 270m kaugusel. Kuna eelvoolukaev on planeeringualast kõrgemal, siis tuleb projekteerida krundi piirile sadeveekanalisatsiooni pump, mille mahu vähendamiseks ja töö optimeerimiseks on otstarbekas kasutada vooluhulga reguleerimiseks sademevee mahuteid. Mahutite ja pumba dimensioonid täpsutatakse eriosade projekti käigus.

Parklatest kogunev vihmavesi juhitakse enne sadeveekanalisatsiooni laskmist läbi õli-ja liivapüüduuri.

9 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 – 06.

9.1 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 19.11.2014.a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 216.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga on planeeritud Küti teel paiknevast torustikust, mis paikneb vahetult planeeringuala kõrval.

AS Elveso on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 90,0m³/kuus (3,0m³/d). Veevajadus täpsustatakse AS Elvesoga hoone projekti staadiumis ning vee-ja kanalisatsioonivarustuse tööjoonistega.

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

Liitumispunktid on kujutatud tehnovõrkude koondplaani 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). Reovee maht täpsustatakse AS Elvesoga hoone projekti staadiumis ning vee-ja kanalisatsioonivarustuse tööjoonistega. Moodustatavate uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m välja poole on planeeritud kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Ühisveevärk ja –kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990.

9.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus.

Hoone elektrivarustuse osaliseks tagamiseks võib ette näha ka päikesepaneelid.

Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 02.09.2014.a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 223276. Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x400A. Täpne elektrivõimsuse vajadus täpsustatakse hoone projektiga ning elektrivarustuse tööjoonistega.

Ärihoone elektrienergiaga varustamine on ette nähtud ehitatavast liitumsikilbist toitega Kütide 20/0,4kV alajaamast. Liitumsikilp on planeeritud vahetult alajaama juurde.

Projekteeritav kaabelliin on ette nähtud juurdesõidu tee äärde katteta teeosa alla. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

9.3 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi poolt 17.09.2014 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23234005.

Planeeritava ärihoone sidevarustus on lahendatud Reti tee ja Suurekivi tee ristmikul (Suurekivi tee ja Küti tee T4 ristmikul) asuva Elioni maakaablitrassist. Liitumiskohta on planeeritud sidekanalisatsiooni kaablikaev. Kinnistul kulgevad olemasolevad Elioni maakaablitrassid jäävad planeeringujärgselt transpordi maa-alale ja neid ei ole põhjust ümber paigaldada. Antud planeeringuga Küti teed ei laiendata ja sinna alla jäävaid trasse käesolev planeering ei käsitle. Tagada olemasolevate vaskkaablite säilivus, vajadusel langetada, kaitsta toruga või kaaluda nende ümberpaigaldamist tee alt haljasalale. Olemasoleva maakaablirassi mahamärkimine looduses tellida Elioni liinirajatiste järelvalvelt.

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

Tööprojekti koostamiseks võtta tehnilised tingimused sidekanalisatsiooni projekteerimiseks.

9.4 GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne gaasivarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus. Gaasivarustus lahendatakse vastavalt Aktsiaselts „Eesti Gaas“ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeritava hoonestuse gaasiga varustamiseks on planeeringus ette nähtud liitumine Küti tee ääres paiknevalt B-kategooria gaasitorustikult.

Planeeringuga on määratud B-kategooria gaasiharutorustiku väljund avalikule transpordi maa-alale. Gaasipaigaldis planeeritakse maa-alusena tee-alamale. Kinnistu piirile on näidatud liitumispunkt ehk kappregulaator (GRK) ja selle väljundilt A-kategooria gaasitarnetorustik planeeritavale ärihoonele.

Gaasipaigaldised rajatakse vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse“ ja teiste Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

9.5 SOOJAVARUSTUS

Planeeritava hoone soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada gaasikatlamaja või maasoojuskütet.

10 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevus realiseeritakse vastavalt Rae vallavalitsuse ja Kompakt Kinnisvara OÜ vahel 23.03.2015 sõlmitud „Detailplaneeringuga kavandatud teede, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise, rahastamise kokkuleppe ning isikliku kasutusõiguse seadmise lepingus“ määratletud tingimustele vastavalt.

Arendaja kohustub seoses Detailplaneeringu elluviimisega:

- sõlmima piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingud ning rahastama talle kuuluvatele kinnistutele Detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindavate tehnovõrkude, kaasa arvatud nende liitumispunktide, rajamist vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ja Detailplaneeringule;
- omal kulul ja koostöös piirkonna vee-ettevõtjaga tagama pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi väljaehitamise kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb Detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab Detailplaneeringuala;
- omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud tee koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud

jalg- ja/või kergliiklustee koos haljastusega väljaehitamise vastavalt Detailplaneeringule Pargi tee ja Küti põik vahelisel teelõigul;

- omal kulul moodustama Detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatava tee teemaa kinnistu;
- Arendaja kohustub tagama, et Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele ehitatud hoonete kasutamist ei alustata enne kui Detailplaneeringujärgsed krunte teenindavad tehnovõrgud ja –rajatised (sõiduteed ning jalg- ja/või kergliiklusteed, elektri-, veevarustus-, gaasi- ja kanalisatsioonitorustik, tänavavalgustus, sadevee- ja tuletõrjeveesüsteem jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud ning tehnovõrkudele ja teedele on kasutusload väljastatud.

Koostas:

Kristiina Kokk

Arhitekt

Optimal Projekt OÜ