

Töö nr: DP 85-2014

Koostaja: Guru Projekt OÜ
reg nr 11308422
Tatari 28-1, Tallinn 10116
telefon 644 4414
faks 644 4416

Tellija: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9, Jüri 75301
Harjumaa
telefon 605 6750

Huvitatud isik: OÜ Peratsaare-Perdagu Põllud ja Metsad
reg nr 10817222
Valge tänav 18A-3
Tallinn

**HARJUMAA, RAE VALD, SOODEVAHE KÜLA
NIGULA JA VARIVERE TEE 1 KINNISTUTE
DETAILPLANEERING ***

* Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute detailplaneeringust on välja jäetud Varivere tee 1 kinnistu.

Arh. Ivo Rebane
ivo@guruprojekt.ee

Teh. Aleksandra Papunova
aleksandra@guruprojekt.ee

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamise korraldus nr 921 16.06.2015
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise korraldus nr 920 16.06.2015
3. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks 28.04.2015
4. Detailplaneeringu algatamise taotlus 24.11.2014

II SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
4	PLANEERINGUS KAVANDATU	6
4.1	<i>Vastavus Rae valla üldplaneeringule</i>	6
4.2	<i>Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed</i>	6
4.3	<i>Planeeringulahendus</i>	8
4.4	<i>Ehitusõiguse määramine</i>	8
4.5	<i>Tänavavõrk ja liikluskorraldus</i>	9
4.6	<i>Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord</i>	10
4.6.1	Keskkonnakaitse	10
4.6.2	Haljastus	11
4.6.3	Heakord	11
4.7	<i>Vertikaalplaneerimine</i>	12
4.8	<i>Tuleohutus</i>	12
5	TEHNOVÕRGUD	13
5.1	<i>Sademevesi</i>	13
6	KITSENDUSED	14
7	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDEID JA TINGIMUSI	14
8	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS	15
9	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	15

III LISAD

1. Voldi tee piirkonna detailplaneering DP0645 (kehtestatud 12.01.2010)

IV JOONISED

1. Asukoha skeem
2. Kontaktvööndi analüüs
3. Tugiplaan
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrkude koondplaan

V KOOSKÕLASTUSED

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks:

- Planeerimisseadus
- Rae valla ehitusmäärus
- Rae valla üldplaneering
- Rae Vallavalitsuse korraldus 16.06.2015 nr 921 Soodevahe küla, Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteülesande kinnitamine
- Rae Vallavalitsuse korraldus 16.06.2015 nr 920 Soodevahe küla, Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala keskkonnamõtjude strateegilise hindamise mitte algatamine
- Teeseadus
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid
- Nigula kinnistu geodeetiline alusplaan (OÜ Landkraft, geodeesia töö nr. 73, 25.03.2015)
- Voldi tee piirkonna detailplaneering DP0645 (kehtestatud 12.01.2010),
- Selektor OÜ koostatud "Tallinna ringtee Vao–Lagedi teelõigu km 0,6-6,0 tehnilised projektid" Proj. nr P02007

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Soodevahe küla Nigula kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Nigula sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast äri- ja tootmiskaaks.
- Kahe transpordimaa sihtotsarbega kinnistu moodustamine 11 Tallinna Ringtee ja Varivere tee laiendamiseks.
- Heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Käesoleva detailplaneeringuga ei määrata täiendavat ehitusõigust ega kavandata täiendavaid tehnovõrke peale sademeveekanaliseerimise. Detailplaneering on valdavalt maakorralduslik.

Detailplaneeringu eesmärgid ei ole vastuolus Rae valla üldplaneeringuga.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Olemasolev olukord

Planeeritud maa-ala asub Rae vallas Soodevahe Nigula kinnistul (65301:011:0076). Planeeritud ala suurus on 12.43 ha. Nigula kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeringuala on hoonestamata ning mingit kasutust praegusel hetkel ei oma.

Juurdepääs planeeritud alale on Varivere teelt.

Planeeritud ala lõunaosa läbib Soodevahe peakraav ning alal paiknevad kuivenduskraavid.

Krundi reljeef on tasane ja ühtlase kaldega lõuna suunas. Kõrguste vahe põhjast lõunasse on $\approx 5,5$ meetrit.

Kehtivad piirangud:

- 11 Tallinna ringtee kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast
- Lagedi-Loo keskpinge õhuliini kaitsevöönd koridori laiusega 20 m võrguvaldaja kasuks
- Soodevahe peakraavi veekaitsevöönd 10 m
- Soodevahe peakraavi ehituskeeluvöönd 25 m
- Soodevahe peakraavi piiranguvöönd 50 m
- Lagedi-Maardu/Veneküla raudtee kaitsevöönd äärmise rööpme teljest 30 m

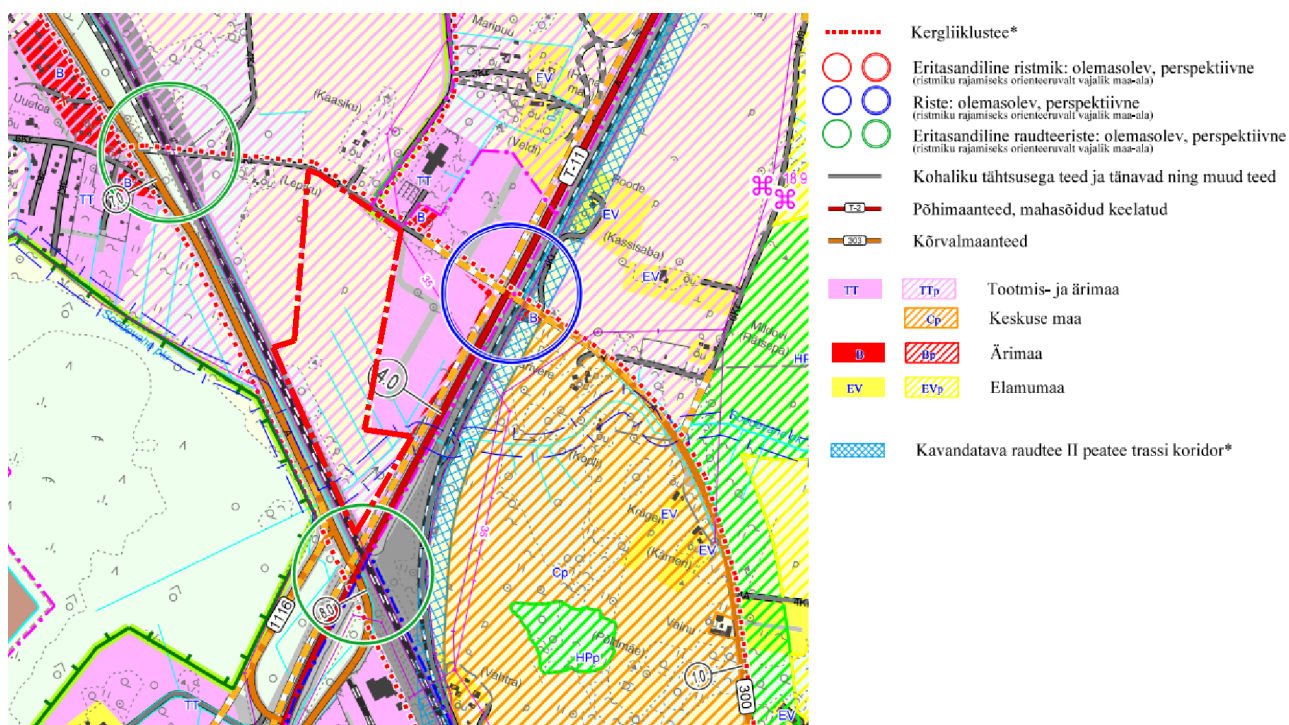
Naaberkinnistule Varivere tee 1 on kehtestatud detailplaneering:

- Voldi tee piirkonna detailplaneering DP0645 (kehtestatud 12.01.2010), mille eesmärk on muuta Varivere tee 1 kinnistu varasemat detailplaneeringut eesmärgiga liita moodustatud väiksed äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistud üheks 5,8 ha suuruseks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks ning üheks 0,9 ha suuruseks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks võimalusega liita see põhikrundiga või vajadusel võõrandada Tallinna ringtee laiendamiseks. Põhikrundile on planeeritud ehitusõigus ühe 35m kõrguse robotiseeritud moodullao, 6 m kõrguse valvurimaja ja 15 m kõrguse teenindushoone ehitamiseks.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

4.1 Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Rae valla üldplaneeringu järgi on kinnistule määratud perspektiivne tootmis- ja ärimaa juhtotstarve. Käesolev detailplaneering näeb ette äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundi moodustamise, mis vastab Rae valla üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele. Lisaks nähakse ette kahe transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamist Varivere tee ja 11 Tallinna ringtee laiendamiseks.



Väljavõtte Rae Valla üldplaneeringust

Käesoleva detailplaneeringuga üldplaneeringut ei muudeta.

4.2 Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed

Planeeritud ala asub logistiliselt soodsas kohas, omades väga head ühendust Tallinnaga. Piki edelakülge asuvad Tallinn-Tapa raudtee ja Tallinn-Lagedi maantee. Piki idakülge asuvad Tallinna ringtee ja Lagedi-Maardu raudtee ühendavad ala Muuga sadamaga, mis asub 9 km kaugusel. Põhjas piirneb planeeritud ala Varivere teega.

Pooleteise kilomeetri kaugusele kagusse jääb rongipeatusega Lagedi alevik, mida läbib liin nr ELR40 Aegviidu-Tallinn. Lähim bussipeatus „Ülejõe“ asub 500 m kaugusel, mida läbib liin nr R2 (kool-Lagedi kauplus- Jüri). Ala lähiümbrusse jäävad enamasti maatulundusmaad. Lõunas asuvad suuremad metsaalad ja turbakaevandus. Tallinna lennuväli asub 3 km kaugusel.

Lähiümbruses on mitmeid tootmis- ja äritegevusi ette nägevaid detailplaneeringuid.

Lähipiirkonnas kehtestatud või menetletavad detailplaneeringud:

KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUD

1. VARIVERE TEE 1 KINNISTU DP (DP0530)
kehtestatud 12.08.2008 (otsus nr 425)
eesmärk: äri- ja tootmismaa kruntide moodustamine
2. VARIVERE TEE 2 KINNISTU DP (DP0161)
kehtestatud 12.04.2005 (otsus nr 392)
eesmärk: äri- ja tootmismaa kruntide moodustamine
3. VOLDI TEE PIIRKONNA DP (DP0645)
kehtestatud 12.01.2010 (otsus nr 38)
eesmärk: DP muutmine ja 2 ärimaa krundi moodustamine
4. VANA-UUETOA KINNISTU DP (DP0199)
kehtestatud 09.05.2006 (otsus nr113)
eesmärk: äri- ja tootmismaa kruntide moodustamine
5. TALLINNA VANGLA PIIRKONNA JA LÄHIALA DP (DP0690)
kehtestatud 19.06.2012 (otsus nr 359)
eesmärk: äri- ja tootmismaa kruntide moodustamine

ALGATATUD DETAILPLANEERINGUD

6. VELDISAUNA KINNISTU JA LÄHIALA DP (DP0477)
algatatud 14.04.2009 (otsus nr 518)
eesmärk: äri- ja tootmismaa kruntide moodustamine
7. NURGA 3 JA KÕPU-HANSU KINNISTUTE NING LÄHIALA DP (DP0570)
Algatatud 09.06.2008 (otsus nr. 413)
eesmärk: äri- ja tootmismaa kruntide moodustamine
8. RABA KINNISTU JA LÄHIALA DP (DP0724)
algatatud 21.01.2014 (korraldus nr 87)
eesmärk: äri- ja tootmismaa
9. KAPTENI TEE 4, KAPTENI TEE 6 JA KAPTENI TEE 8 KINNISTUTE JA LÄHIALA DP (DP0630) algatatud 28.10.2008 (otsus nr 1342)
eesmärk: kinnistute liitmine

DETAILPLANEERINGU TAOTLUS

10. SUKSU KINNISTU DP (DP0510)
taotlus 08.01.2007
eesmärk: ärimaa kruntide moodustamine
11. SEPA I KINNISTU JA LÄHIALA DP (DP0239)
taotlus 24.08.2005
eesmärk: ärimaa kruntide moodustamine
12. KUREMETS JA ÜLETEESAUNA KINNISTUTE DP (DP0691)
taotlus 04.02.2008
eesmärk: äri-ja tootmismaa kruntide moodustamine
13. LEPIKUPÕLLU JA NIGULA KINNISTUTE JA LÄHIALA DP
taotlus 27.02.2013
eesmärk: kinnistute jagamine, tootmismaa krundid

Väljavõte on tehtud seisuga 15.01.2015

4.3 Planeeringulahendus

Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute detailplaneeringust on välja jäetud Varivere tee 1 kinnistu, et säilitada sellele praegu kehtiv ehitusõigus.

Vastavalt üldplaneeringule on tegemist perspektiivse tööstus- ja äri piirkonnaga.

Käesoleva detailplaneeringuga ei määrata täiendavat ehitusõigust ega kavandata täiendavaid tehnovõrke peale sademeveekanaliseerimisele. Detailplaneering on valdavalt maakorralduslik.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud Nigula kinnistu sihtotstarbe muutmine 50% tootmismaa ja 50% ärimaaks. Lisaks on arvestatud Tallinna ringtee perspektiivse väljaehitamise ja sellega kaasnevate võõrandamisele kuuluvate maa-aladega. Detailplaneeringuga nähakse ette kahe transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamist Varivere tee ja 11 Tallinna ringtee laiendamiseks.

Tervikliku logistikakeskuse rajamiseks on perspektiivis kavandatud Varivere tee 1 (Voldi tee piirkonna detailplaneeringuga DP0645) kinnistu liitmine Nigula kinnistuga.

Linnaruumiliselt luuakse Varivere tee 1 krundile uus hoonestus ühe- ja neljakorruseliste hoonekomplekside näol. Hoonete puhul on tegemist logistikakeskusega, mis tegeleb transporditavate kaupade väärtustamisega nende täiendamise ja töötlemise näol. Peale tootmispindade on ette nähtud ka laod ja hoonete funktsioneerimiseks vajalikud kontoripinnad. Nigula kinnistu näol on tegemist naaberkinnistule planeeritud logistikakeskuse teenindamiseks vajaliku avara alaga autorongide veeremite hoiustamiseks.

Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta Varivere tee 1 kinnistul kehtivat Voldi tee piirkonna detailplaneeringut (DP0645).

4.4 Ehitusõiguse määramine

Positsioon 1:

Detailplaneeringuga nähakse ette maa sihtotstarbe muutmist maatulundusmaast äri- ja tootmismaaaks. Krundi planeeritud suurus on 114 491 m². Hoonestust ja normatiivseid parkimiskohti ei ole ette nähtud.

Sihtotstarve: ärimaa 50% , tootmismaa 50%

Maaüksuse suurus: 114 491 m²

Suurim hoonete arv krundil: 0

Positsioon 2:

Detailplaneeringuga nähakse ette maa sihtotstarbe muutmist maatulundusmaast transpordimaaks (L). Krundi planeeritud suurus on 3631 m². Hoonestust ja parkimiskohti ei ole ette nähtud.

Sihtotstarve : transpordimaa 100%

Maaüksuse suurus: 3 631 m²

Suurim hoonete arv krundil: 0

Positsioon 3:

Detailplaneeringuga nähakse ette maa sihtotstarbe muutmist maatulundusmaast transpordimaaks (L). Krundi planeeritud suurus on 6 217 m². Hoonestust ja parkimiskohti ei ole ette nähtud.

Sihtotstarve : transpordimaa 100%

Maaüksuse suurus: 6 217 m²

Suurim hoonete arv krundil: 0

Käesoleva detailplaneeringuga ei määrata täiendavat ehitusõigust. Detailplaneering on valdavalt maakorralduslik.

4.5 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Liikluskorraldusala ettepanek on tehtud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2003 "Linnatänavad" nõuetele.

Detailplaneeringu koostamisel on võetud aluseks Selektor OÜ koostatud "Tallinna ringtee Vao - Lagedi teelõigu km 0,6-6,0 tehnilised projektid" Proj. nr P02007 ja FIE Peep Moorast koostatud "Voldi tee piirkonna detailplaneering", (töö nr A 1.09) kehtestatud 12.01.2010.

Positsioon 1

Nigula ja Varivere tee 1 kinnistutele ühise logistikakeskuse rajamiseks on Nigula kinnistule kavandatud avar ala autorongide veeremite hoiustamiseks.

Kuna Varivere tee 1 kinnistule on välja ehitatud alajaam, mis jääb detailplaneeringu realiseerimisel sissesõidu teele on käesoleva detailplaneeringuga nihutatud Varivere tee 1 kinnistule sissesõit mõne meetri võrra eemale. Muus osas on detailplaneeringus säilitatud Voldi tee piirkonna detailplaneeringus väljatöötatud liikluskorralduse lahendus.

Juurdepääs Nigula kinnistule on planeeritud Varivere teelt servituudiga läbi Varivere tee 1 kinnistu.

Positsioon 2

Moodustatav krunt on ette nähtud Varivere tee laienduseks.

Positsioon 3

Moodustatav krunt on ette nähtud Tallinna ringtee laienduseks.

4.6 Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord

4.6.1 Keskkonnakaitse

Käsitletud alal ei ole täheldatud midagi reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole. Ala lõunaosa läbib Soodevahe peakraav, millele kehtib 25 m laiune kalda ehituskeeluvöönd, 10 m laiune veekaitsevöönd ja 50 m laiune kalda piiranguvöönd.

Keskkonnamõju hindamise vajadus otsustatakse igal konkreetsel juhul eraldi vastavalt seadustele, kui esitatakse konkreetne ehitusprojekt.

Vastavalt Rae Vallavolikogu 16.06.2015 korraldusele nr 920 ei kaasne käesoleva detailplaneeringuga kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole vajalik.

Planeeringu lahendus näeb ette naaberkinnistule (Varivere tee 1) rajatava logistikakeskuse teenindamiseks veeremite hoiustamiseks vajaliku asfalteeritud platsi rajamist. Välistatud on keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemast ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemast suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Arengutegevuse täpsustumisel arvestada järgneva keskkonnalubade taotlemisega seonduva informatsiooniga:

- 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 § 148 järgi tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba.

- Vabariigi Valitsuse 26.04.2004. a määrus nr 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta“ määratleb jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahtu iseloomustavate näitajate arväärtused, millest väiksema arväärtusega tegevuste juures ei nõuta jäätmeluba.

- Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee-erikasutusloa. Ehitusseaduse § 24 lg 1 p 11 sätestab, et ehitusloa väljastamisest keeldutakse, kui puudub vee erikasutusluba ja seaduse kohaselt on vee erikasutusluba nõutav.

Leevendavad meetmed:

- Planeeringualal on nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega ala. Vältida tuleb võimalikku vee- või pinnasereostuse ohuga ärimajanduse arendamist. Põhjavee reostusriski ennetamiseks ei tohiks kaitsmata põhjaveega alal kavandada objekte, mis eeldavad naftasaaduste hoidmisehitiste rajamist. Välistada tuleb tegevusharusid, kus kasutatakse või ladustatakse suuremas koguses muid keskkonnaohtlikke vedelikke või reostumisohtlikke materjale.

Sõiduteed ja platsid, sealhulgas krundisisesed, rajada kõvakattega, et vältida reostunud sadevete imbumine pinnasesse. Sajuveed tuleb koguda kõvakattega pindadelt kokku ning enne suublasse juhtimist tuleb need puhastada õli- ja liivapüüdurites.

- Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radooniriski kaardile osalt kõrge radoonisaldusega (50-150 kBq/m³) pinnase piirkonnas.

Radooni leevendusmeetmeid ette ei nähta kuna käesolev detailplaneering ei näe ette hoonete ehitamist.

4.6.2 Haljastus

Suurem osa planeeringu ala olemasolevast kõrghaljastusest paikneb krundi lõunapoolses osas. Käesolev planeeringuga planeeritud asfaltplats on kavandatud krundi põhjapoolsesse osasse, mis järgib kõrghaljastuse ja kuivenduskraavide paiknemist.

Planeeritud pos 1 krundi pindalast peab olema vähemalt 10% haljastatud. Kinnistu äärealadele paigutada kõrghaljastust.

Tootmis- ja ärimaa krundi iga 1000 m² kohta tuleb istutada puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m.

Haljastusega maa osakaal krundil vähemalt 10%. Kruntidel Pos 2 ja Pos 3 on ette nähtud olemasoleva haljastuse säilitamine.

4.6.3 Heakord

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvatesse prügikonteineritesse. Taaskasutatavad jäätmed tuleb paigutada eraldi selleks ette nähtud mahutitesse. Huumusmuld taaskasutada.

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.

Piire:

Piirete planeerimisel kavandada need kinnistu platside ümber. Piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2 m. Kraavidega ristumisel tagada aedadel piisavad tehnilised lahendused, et tagada kraavide nõlvused ja piisav vee läbivool kraavides.

4.7 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimine esitatakse eraldi ehitusprojektiga. Krundi pinna tõstmisel järgida naaberalade kõrgusi. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistute maapinnast. Platside ehitusprojektis arvestada Lepikupõllu kinnistult valguva sademeveega. Olemasolevad kraavid tuleb säilitada või tõsta ümber. Veeremite hoiustamise alale jäävad kraavid asendatakse sademevee kanalisatsiooniga.

4.8 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringuga ei määrata täiendavat ehitusõigust ega kavandata täiendavaid tehnovõrke peale sademeveekanalisatsiooni. Detailplaneering on valdavalt maakorralduslik.

Krundi juurdepääsuteed ja läbisõidukohad peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras.

5 TEHNOVÕRGUD

Käesolev detailplaneering on maakorraldusliku laadi ning detailplaneering ei kavanda muid tehnovõrke peale sademeveekanaliseerimisele.

Detailplaneeringus planeeritud krundi sademevee lahendus on põhimõtteline.

5.1 Sademevesi

Sademeveekanaliseerimine lahendatakse kraavituse ja sadeanaliseerimise baasil.

Maapind on kerge languga kagu suunas, mis soodustab rohealadelt sademevee voolamist Soodevahe kraavi. Sademevee ärajuhtimiseks on olemasolev kraav planeeritud puhastada ja korrastada planeeringuala ulatuses.

Positsioon 1

Asfaltkattega pindadelt kogutakse sademevesi kokku planeeritud sademeveekanaliseerimise torustiku kaudu. Sademeveekanaliseerimise rajamisel kasutada teleskoopkaeve, millel on liiva püüdmiseks all settepotid. Kõigist planeeringualale rajatavatest kaevudest suunatakse vesi läbi õli-bensiini eraldajaga kombineeritud liiva-muda püüduri eelvoolu. Eelvooluks on kinnistu lõunapoolses osas asuv kraav, kust sadevesi liigub edasi Soodevahe peakraavi. Läbi kraavi suunatakse vesi Pirita jõkke. Kooskõlas Varivere tee 1 kinnistu igakordse omanikuga võib Nigula kinnistu sademeveed juhtida naaberkinnistule planeeritud sademevee/tuletõrje tiiki.

Täpsem lahendus antakse tööprojektiga.

Projektis tuleb tagada naaberkinnistute olemasolev niiskusrežiim. Platside ehitusprojektis arvestada Lepikupõllu kinnistult valguva sademeveega.

Detailplaneeringu realiseerimisel on pos 1 maksimaalne sademevee arvutuslik hetkekoormus ~ 590 l/s.

Positsioon 2

Transpordimaa kinnistu on ette nähtud olemasoleva Varivere tee laiendamiseks.

Sademeveed on ette nähtud koguda teeäärsetesse kraavidesse.

Positsioon 3

Transpordimaa kinnistu on ette nähtud olemasoleva 11 Tallinna ringtee laiendamiseks.

Sademeveed on ette nähtud koguda teeäärsetesse kraavidesse.

6 KITSENDUSED

Servituutide vajaduse ulatused ja paiknemine on toodud põhijoonisel ja tehovõrkude joonisel. Tehnovõrkudele kehtivad kaitsevööndid vastavalt seadusandlusele.

Positsioon nr 1

- Olemasoleva 11 Tallinna ringtee kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast
- Perspektiivse 11 Tallinna ringtee laienduse kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast
- Lagedi-Maardu/Veneküla raudtee kaitsevöönd äärmise rööpme teljest 30 m
- Soodevahe peakraavi veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 25 m ja piiranguvöönd 50 m
- Servituudi vajadusega ala olemasoleva Lagedi-Loo keskpinge õhuliini hooldamiseks koridori laiusega 20 m, võrguvaldaja kasuks

Positsioon nr 2

- Servituudi vajadusega ala olemasoleva Lagedi-Loo keskpinge õhuliini hooldamiseks koridori laiusega 20 m, võrguvaldaja kasuks.

Positsioon nr 3

- Olemasoleva 11 Tallinna ringtee kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast
- Perspektiivse 11 Tallinna ringtee laienduse kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast
- Soodevahe peakraavi veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 25 m ja piiranguvöönd 50 m
- Lagedi-Maardu/Veneküla raudtee kaitsevöönd äärmise rööpme teljest 30 m

Detailplaneeringuga lisanduvad kitsendused naaberkinnistule:

Varivere tee 1

- Juurdepääsu servituudi vajadus vastavalt tee laiusele pos 1 kasuks.

7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDEID JA TINGIMUSI

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

8 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

- Maanteeamet ei võta kohustusi maantee liiklusest põhjustatud häiringute osas ning võimalike leevendusmeetmete rakendamine on arendaja kohustus.
- Vastavalt vajadusele näha ette kraavide puhastamist ja süvendamist ehitusprojekti.
- Isikliku kasutusõiguse lepingud võrguvaldajate kasuks sõlmida pärast detailplaneeringu kehtestamist vastavalt vajadusele.
- Platside projekteerimisel peab haljastuse osakaal olema vähemalt 10% krundi pinnast.
- Tootmis- ja ärimaa krundi iga 1000 m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 10 m.
- Piirde värav ei tohi avaneda tee poole.
- Arvestada varemtehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.
- Liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgida reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid.

9 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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

Koostanud: Ivo Rebane
Aleksandra Papunova