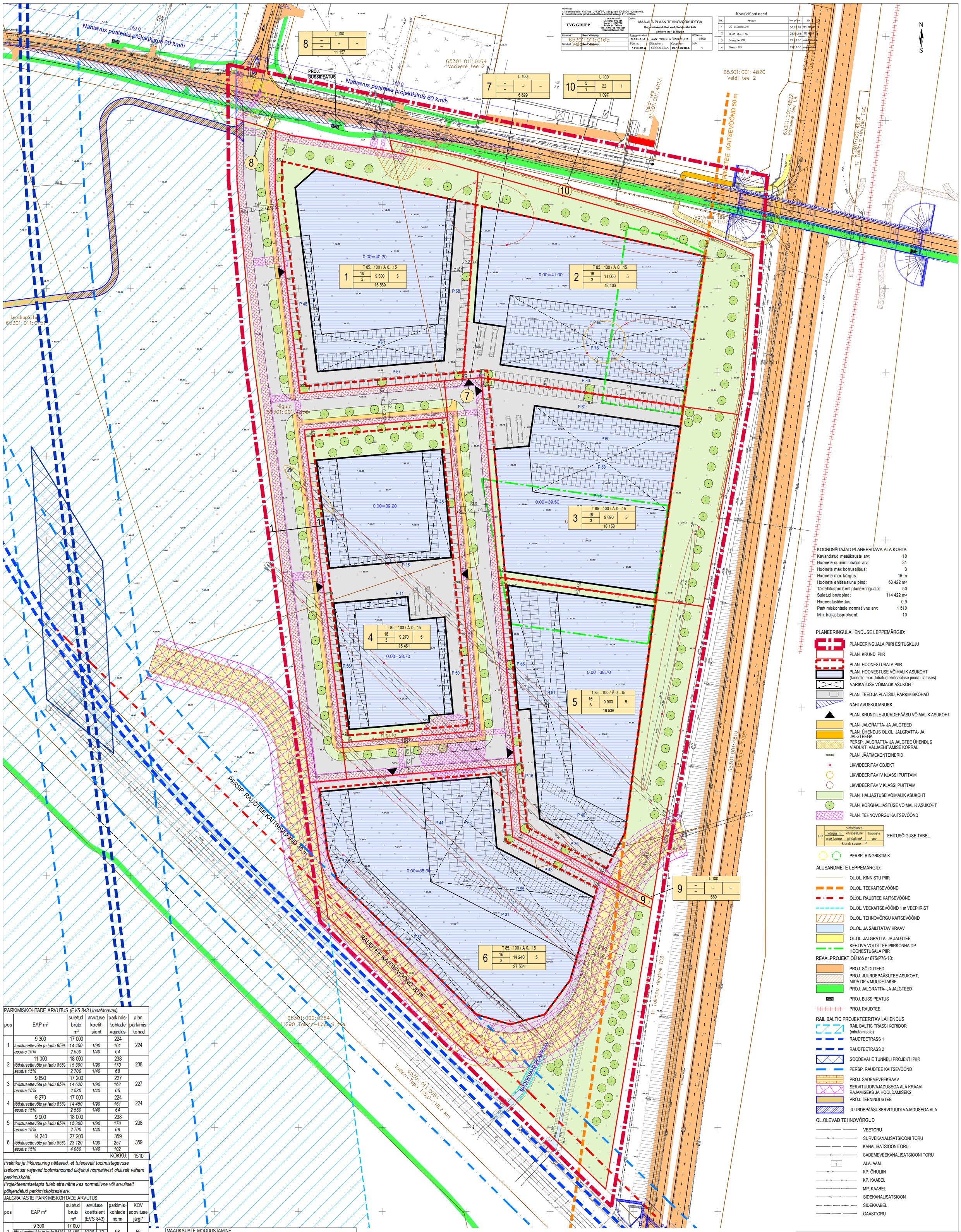
Märkused:
1. Koordinaadid rõõkkus L-Est'97, kõrgused EH2000 süsteemis.
2. Katastrikaste piirid saadud Maa-ametilt seisuga 01.11.2018.a.

TVG GRUPP	TVG GRUPP OÜ Liitumisteg: 890 MA Reg.nr: 11621702 Majda 6, Tallinn Tel: +372 56 671 244 tvggrupp@gmail.com	Objekt: MAA-ALA PLAAN TEHNOVÕRKUDEGA Harju maakond, Rae vald, Soodevahe küla Varivere tee 1 ja Nigula		
Koostas: Sven Viileberg		Joonise nimetus: MAA-ALA PLAAN TEHNOVÕRKUDEGA	Mõõtkava: 1:500	
Geodeet: Sven Viileberg		Töö nr: 1118-30-G	Staadium: GEODEESIA	Kuupäev: 05.11.2018.a.	Leht: 1

Kooskõlastused

Nr.	Asutus	Kuupäev	Nr
1	OÜ ELEKTRILEVI	30.11.18	213120943
2	TELIA EESTI AS	28.11.18	312380853
3	Energate OÜ	29.11.18	kooskõlastatud
4	Elveso OÜ	27.11.18	kooskõlastatud



8	L 100		
	–	–	–
	–		
	11 157		

7	L 100		
	–	–	–
	–		
	6 829		

10	L 100		
	5	22	1
	1		
	1 097		

1	T 85...100 / Ä 0...15		
	16	9 300	5
	3		
	15 569		

2	T 85...100 / Ä 0...15		
	16	11 000	5
	3		
	18 406		

3	T 85...100 / Ä 0...15		
	16	9 690	5
	3		
	16 153		

4	T 85...100 / Ä 0...15		
	16	9 270	5
	3		
	15 461		

5	T 85...100 / Ä 0...15		
	16	9 900	5
	3		
	16 536		

6	T 85...100 / Ä 0...15		
	16	14 240	5
	3		
	27 564		

9	L 100		
	–	–	–
	–		
	660		

KOONDNÄITAJAD PLANEERITAVA ALA KOHTA

Kavandatud maaüksuste arv:	10
Hoonete suurim lubatud arv:	31
Hoonete max korruselisus:	3
Hoonete max kõrgus:	16 m
Hoonete ehitisealune pind:	63 422 m²
Täisehitusprotsent planeeringualal:	50
Suletud brutopind:	114 422 m²
Hoonestustihedus:	0,9
Parkimiskohtade normatiivne arv:	1 510
Min. haljastusprotsent:	10

PLANEERINGULAHENDUSE LEPPEMÄRGID:

- PLANEERINGUALA PIIRI ESITUSKUJU
- PLAN. KRUNDI PIIR
- PLAN. HOONESTUSALA PIIR
- PLAN. HOONESTUSE VÕIMALIK ASUKOHT (krundile max. lubatud ehitisealuse pinna ulatuses)
- VARIKATUSE VÕIMALIK ASUKOHT
- PLAN. TEED JA PLATSID, PARKIMISKOHAD
- NÄHTAVUSKOLMNURK
- PLAN. KRUNDILE JUURDEPÄÄSU VÕIMALIK ASUKOHT
- PLAN. JALGRATTA- JA JALGTEED
- PLAN. ÜHENDUS OL.OL. JALGRATTA- JA JALGTEEGA
- PERSP. JALGRATTA- JA JALGTEE ÜHENDUS VIADUKTI VÄLJAEHITAMISE KORRAL
- PLAN. JÄÄTMEKONTEINERID
- LIKVIDEERITAV OBJEKT
- LIKVIDEERITAV IV KLASSI PUITTAIM
- LIKVIDEERITAV V KLASSI PUITTAIM
- PLAN. HALJASTUSE VÕIMALIK ASUKOHT
- PLAN. KÕRGHALJASTUSE VÕIMALIK ASUKOHT
- PLAN. TEHNOVÕRGU KAITSEVÖÖND

pos	sihtotstarve		
	kõrgus m max korrus	ehitisealune pindala m²	hoonete arv
	krundi suurus m²		

EHITUSÕIGUSE TABEL

- PERSP. RINGRISTMIK

ALUSANDMETE LEPPEMÄRGID:

- OL.OL. KINNISTU PIIR
- OL.OL. TEEKAITSEVÖÖND
- OL.OL. RAUDTEE KAITSEVÖÖND
- OL.OL. VEEKAITSEVÖÖND 1 m VEEPIIRIST
- OL.OL. TEHNOVÕRGU KAITSEVÖÖND
- OL.OL. JA SÄILITATAV KRAAV
- OL.OL. JALGRATTA- JA JALGTEE
- KEHTIVA VOLDI TEE PIIRKONNA DP HOONESTUSALA PIIR

REAALPROJEKT OÜ töö nr 675/P76-10:

- PROJ. SÕIDUTEED
- PROJ. JUURDEPÄÄSUTEE ASUKOHT, MIDA DP-s MUUDETAKSE
- PROJ. JALGRATTA- JA JALGTEED
- PROJ. BUSSIPEATUS
- PROJ. RAUDTEE

RAIL BALTIC PROJEKTEERITAV LAHENDUS

- RAIL BALTIC TRASSI KORIDOR (nihutamisala)
- RAUDTEETRASS 1
- RAUDTEETRASS 2
- SOODEVAHE TUNNELI PROJEKTI PIIR
- PERSP. RAUDTEE KAITSEVÖÖND
- PROJ. SADEMEVEEKRAAV
- SERVITUUDIVAJADUSEGA ALA KRAAVI RAJAMISEKS JA HOOLDAMISEKS
- PROJ. TEENINDUSTEE
- JUURDEPÄÄSUSERVITUUDI VAJADUSEGA ALA

OL.OLEVAD TEHNOVÕRGUD

- VEETORU
- SURVEKANALISATSIOONI TORU
- KANALISATSIOONITORU
- SADEMEVEEKANALISATSIOONI TORU
- ALAJAAM
- KP. ÕHULIIN
- KP. KAABEL
- MP. KAABEL
- SIDEKANALISATSIOON
- SIDEKAABEL
- GAASITORU

PARKIMISKOHTADE ARVUTUS *(EVS 843 Linnatänavad)*

pos	EAP m²	suletud bruto m²	arvutuse koefit-sient	parkimis-kohtade vajadus	plan. parkimis-kohad
1	9 300	17 000		224	224
	tööstusettevõte ja ladu 85%	*14 450*	*1/90*	*161*	
	asutus 15%	*2 550*	*1/40*	*64*	
2	11 000	18 000		238	238
	tööstusettevõte ja ladu 85%	*15 300*	*1/90*	*170*	
	asutus 15%	*2 700*	*1/40*	*68*	
3	9 690	17 200		227	227
	tööstusettevõte ja ladu 85%	*14 620*	*1/90*	*162*	
	asutus 15%	*2 580*	*1/40*	*65*	
4	9 270	17 000		224	224
	tööstusettevõte ja ladu 85%	*14 450*	*1/90*	*161*	
	asutus 15%	*2 550*	*1/40*	*64*	
5	9 900	18 000		238	238
	tööstusettevõte ja ladu 85%	*15 300*	*1/90*	*170*	
	asutus 15%	*2 700*	*1/40*	*68*	
6	14 240	27 200		359	359
	tööstusettevõte ja ladu 85%	*23 120*	*1/90*	*257*	
	asutus 15%	*4 080*	*1/40*	*102*	
				KOKKU:	1510

Praktika ja liiklusuuring näitavad, et tulenevalt tootmistegevuse iseloomust vajavad tootmishooned üldjuhul normatiivist oluliselt vähem parkimiskohti.

Projekteerimisetapis tuleb ette näha kas normatiivne või arvuliselt põhjendatud parkimiskohtade arv.

JALGRATASTE PARKIMISKOHTADE ARVUTUS

pos	EAP m²	suletud bruto m²	arvutuse koefitsient (EVS 843)		parkimis-kohtade norm	KOV soovituse järgi*
1	9 300	17 000			98	56
	tööstusettevõte ja ladu 85%	*14 450*	*1/200*	*72*		
	asutus 15%	*2 550*	*1/100*	*26*		
2	11 000	18 000			104	60
	tööstusettevõte ja ladu 85%	*15 300*	*1/200*	*77*		
	asutus 15%	*2 700*	*1/100*	*27*		
3	9 690	17 200			99	57
	tööstusettevõte ja ladu 85%	*14 620*	*1/200*	*73*		
	asutus 15%	*2 580*	*1/100*	*26*		
4	9 270	17 000			98	56
	tööstusettevõte ja ladu 85%	*14 450*	*1/200*	*72*		
	asutus 15%	*2 550*	*1/100*	*26*		
5	9 900	18 000			104	60
	tööstusettevõte ja ladu 85%	*15 300*	*1/200*	*77*		
	asutus 15%	*2 700*	*1/100*	*27*		
6	14 240	27 200			156	90
	tööstusettevõte ja ladu 85%	*23 120*	*1/200*	*116*		
	asutus 15%	*4 080*	*1/100*	*41*		
				KOKKU:	658	379

** vastavalt Rae valla soovitusele vähemalt 25% autode parkimiskohtade arvust*

EVS 843 normatiiv lubab võtta aluseks ka töötajate arvu: tööstusettevõtte ja lao korral – 1 parkimiskoht 12 inimese kohta, asutuse puhul – 1 parkimiskoht 10 inimese kohta. Kuna planeerimisetapis pole perspektiivne töötajate arv teada, siis ei ole seda arvutust võimalik teha.

Projekteerimisetapis tuleb ette näha kas normatiivne või arvuliselt põhjendatud parkimiskohtade arv.

MAAÜKSUSTE MOODUSTAMINE

pos	planeeritud sihtotstarbed ja osakaalu protsent	planeeritud pindala m²	moodustatakse kinnistutest	katastriüksuse tunnus	liidetav / lahutatav osa m²	senine sihtotstarve
1	T 85...100 / Ä 0...15	15 569	Nigula	65301:001:4858	11 343	M 100
			Varivere tee 1	65301:011:0272	4 226	T 50 / Ä 50
2	T 85...100 / Ä 0...15	18 406	Varivere tee 1	65301:011:0272	18 406	T 50 / Ä 50
3	T 85...100 / Ä 0...15	16 153	Varivere tee 1	65301:011:0272	16 153	T 50 / Ä 50
4	T 85...100 / Ä 0...15	15 461	Nigula	65301:001:4858	7 848	M 100
			Nigula	65301:001:4859	7 609	M 100
			Varivere tee 1	65301:011:0272	4	T 50 / Ä 50
5	T 85...100 / Ä 0...15	16 536	Varivere tee 1	65301:011:0272	15 443	T 50 / Ä 50
			Nigula	65301:001:4859	1 093	M 100
6	T 85...100 / Ä 0...15	27 564	Varivere tee 1	65301:011:0272	93	M 100
			Nigula	65301:001:4859	27 471	T 50 / Ä 50
7	L 100	6 829	Varivere tee 1	65301:011:0272	2 810	T 50 / Ä 50
			Nigula	65301:001:4858	309	M 100
			Nigula	65301:001:4859	3 710	M 100
8	L 100	11 157	Varivere tee 1	65301:011:0272	47	T 50 / Ä 50
			Nigula	65301:001:4858	8 769	M 100
			Nigula	65301:001:4859	2 341	M 100
9	L 100	660	Nigula	65301:001:4859	541	M 100
			Varivere tee 1	65301:011:0272	119	T 50 / Ä 50
10	L 100	1 097	Varivere tee 1	65301:011:0272	1 097	T 50 / Ä 50
	kokku:	129 432			129 432	

MAAÜKSUSTE KASUTAMISE TINGIMUSED

pos	planeeritud suurus m²	suurim lubatud ehitisealune pind m²	suurim lubatud hoonete arv	suurim lubatud korruselisus	suurim lubatud kõrgus m	krundi sihtotstarve ja osakaalu %	suletud brutopind m²	täisehitus-protsent	hoonestus-tihedus
1	15 569	9 300	5	3	16	T 85...100 / Ä 0...15	17 000	60	1,1
2	18 406	11 000	5	3	16	T 85...100 / Ä 0...15	18 000	60	1,0
3	16 153	9 690	5	3	16	T 85...100 / Ä 0...15	17 200	60	1,1
4	15 461	9 270	5	3	16	T 85...100 / Ä 0...15	17 000	60	1,1
5	16 536	9 900	5	3	16	T 85...100 / Ä 0...15	18 000	60	1,1
6	27 564	14 240	5	3	16	T 85...100 / Ä 0...15	27 200	52	1,0
7	6 829	–	–	–	–	L100	–	–	–
8	11 157	–	–	–	–	L100	–	–	–
9	660	–	–	–	–	L100	–	–	–
10	1 097	22	1	1	5	L100	22	2	0,0
KOKKU:	129 432	63 422	31				114 422	49	0,9

MÄRKUSED:
1. Samale omanikule kuuluvad ühesuguse sihtotstarbega kõrvuti asetsevad krundid võib perspektiivselt omavahel liita. Sealjuures liidetakse nende kruntide hoonestusalad ja ehitusõigus v.a suurim lubatud hoonete arv, mis jääb ka liidetud krundile maksimaalselt 5 hoonet. Liitmisvõimalusega kruntide hoonestusalad on planeeritud ühiste krundipiirideni, et liitmise korral oleks võimalik ehitada hooneid käesolevas detailplaneeringus moodustatavate kruntide üleselt. Kui krunte ei liideta, siis tuleb nendele kruntidele hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tagada naaberhoonete tuleohutusnõuete (tuleohutuskuja, tulemüüri nõuetele vastav sein vms) täitmine.
2. Rajatavate parkimiskohtade arv peab ehitusloa taotlemise ajal kas vastama taotlemise ajal kehtivale parkimisnormile või olema arvuliselt põhjendatud. Tulenevalt tootmistehnoloogia iseärasustest ja reaalsest vajadusest on ehitusprojektide koostamise etapis võimalik kaaluda väiksema arvu parkimiskohtade rajamist.
3. Avatud parklate alad liigendada soojussaarte tekke vältimiseks madal- ja kõrghaljastusega väiksemateks, kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades hajasribasid, pöösasrinnet ja kõrghaljastust, mida oleks hiljem lihtne hooldada.
4. Detailplaneeringu teede ja haljastuse lahendused on põhimõttelised ja täpsustuvad ehitusprojektis.
5. Joonisel esitatud perspektiivne jalgratta- ja jalgtee ühendus olemasoleva jalgratta- ja jalgteega ehitatakse välja koos viaduktiga.

guru PROJEKT — Guru Projekt OÜ, Lai tn 2-14, Tallinn 10133, tel 644 4414, info@guruprojekt.ee		Töö nr: DP 272-2022	Joonise nr: DP-5
Koostamise korraldaja:	Rae Vallavalitsus, reg 75026106, Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald 75301, info@rae.ee, tel 6056750	Töö nimetus: NIGULA JA VARIVERE TEE 1 KINNISTUTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING	Staadium: DP
Huvitatud isik:	OÜ KEK Kinnisvara, reg 12875100, Järve tn 2-113, Tallinn 11314, janek@harjukek.ee, tel 6747500	Objekti asukoht: NIGULA JA VARIVERE TEE 1 KINNISTUD, SOODEVAHE KÜLA, RAE VALD, HARJU MK	
	05.03.2025		
Arh.	I. Rebane	Joonise nimetus: PÕHIJOONIS	Mõõtkava: 1:1000
Arh.	R. Salu		