Versioon 23.02.2021

# Rae vallas Ülejõe külas Variverepõllu ja Roode kinnistute ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri

**Töö nr: 19003355**

**Tallinn 2021**


**Nadja Bruk**
Planeerija/ projektijuht
nadja@hendrikson.ee

**Rae Vallavalitsus**
Aruküla tee 9
Jüri alevik 75301

**Jaanus Aavik**
Koordinaator
jaanus@hendrikson.ee

**Huvitatud isik:**
**Redman Kinnisvara OÜ**
Andreas Henn Otsmaa
Andreas@redman.ee
tel 509 7200

# Sisukord

A MENETLUSDOKUMENDID .....5

B SELETUSKIRI .....7

2.1 ALUSPLAAN .....9
2.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS JA ANALÜÜS.....9
2.3 VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE..... 11
3.1 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNTIDE EHITUSÕIGUS ..... 14
3.2 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD..... 15
3.2.1 VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI ..... 15
3.2.2 ELEKTRIVARUSTUS..... 16
3.2.3 GAASIVARUSTUS..... 17
3.2.4 TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS..... 17
3.2.5 TULETÕRJEVEEVARUSTUS ..... 18
3.3 JUURDEPÄÄSUTEEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS ..... 18
3.4 HALJASTUS JA HEAKORD..... 19
3.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED..... 19
3.6 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE..... 19
3.7 SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS ..... 20
3.8 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA ..... 22
3.9 PLANEERINGU ELLUVIIMINE ..... 22

C LISA .....23

D JOONISED .....25

E KOOSKÕLASTUSED.....27

# A MENETLUSDOKUMENDID

1) Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks Rae Vallavalitsusele, 17.10.2019;
2) Maanteeameti 19.05.2020 nr 15-2/20/22435-2 *Seisukohtade väljastamine Variverepõllu ja Roode detailplaneeringu koostamiseks*
3) Rae Vallavalitsuse 16.06.2020 korraldus nr 827 *Ülejõe küla Variverepõllu ja Roode kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine*;

# B SELETUSKIRI

## 1 SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on Rae vallas Pildiküla külas asuvad järgmised kinnistud:

- *Roode* (katastriüksuse tunnus: 65301:011:0560, pindala: 19691 m², maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%);
- *Variverepõllu* (katastriüksuse tunnus: 65301:001:4255, pindala: 3.24 ha, maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%);

Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,3 ha

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevatest kinnistutest jagada välja äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Rae valla üldplaneering,* kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala *perspektiivsel äri- ning tootmismaal*.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva *Rae valla üldplaneeringuga.*

# 2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

Käesoleva detailplaneeringu lähtedokumentideks on:

- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud *Rae valla üldplaneering*;
- Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusega nr 99 vastu võetud *Rae valla jäätmehoolduseeskiri*;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017—2028;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 *Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord*;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2014 määrus nr 14 *Detailplaneeringute koostamise ja vormistamise juhend*;
- EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;
- EVS 842:2003 *Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*;
- EVS 843:2016 *Linnatänavad*;
- EVS 812-2:2005+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*;
- EVS 894:2008+A1:2010/A2:2015 *„Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“*
- EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes;*
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

## 2.1 ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks G.E.Point OÜ (mõõdistamislitsents nr EG10409530-01) poolt 18.11.2019 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetiline alusplaan (töö nr 19-G595, koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH-2000 Amsterdami süsteemis, mõõtkava M 1:500).

## 2.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeritav ala asub Ülejõe külas asuvatel Variverepõllu ja Roode kinnistutel, riigiteede Tallinna ringtee ja Lagedi-Aruküla-Peningi tee ääres, olemasolevate ja kavandavate äri- ja tootmismaa kruntide piirkonnas. Ala paiknemist vaata Skeemilt nr 1.

**Skeem 1**. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on markeeritud punase kontuuriga.

**Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega**

| Aadress/ nimetus | Katastritunnus | Maakasutuse sihtotstarve |
|---|---|---|
| 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee T1 | 65301:001:4254 | Transpordimaa 100% |
| Lagedi-Maardu | 65301:011:0112 | Transpordimaa 100% |
| Kassisaba | 65301:011:0129 | Elamumaa 100% |
| Kõpu-Hansu | 65301:011:0169 | Maatulundusmaa 100% |
| Kirsi | 65301:011:0580 | Maatulundusmaa 100% |
| Rätsepasauna | 65301:011:0291 | Maatulundusmaa 100% |

Juurdepääs planeeritavale alale on Lagedi–Aruküla–Peningi kõrvalmaanteelt

Ehitisregistri andmete alusel asuvad planeeringualal järgmised hooned:

**Tabel 2. Planeeringualal asuvad hooned (ehitisregistri andmete alusel)**

| Aadress | Ehitisregistri kood | Ehitise nimetus |
|---|---|---|
| Roode | 116018053 | Elamu |
| Roode | 116018054 | Garaaž |
| Roode | 116018056 | Kuur |
| Roode | 116018055 | Kuur |

Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused:
Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

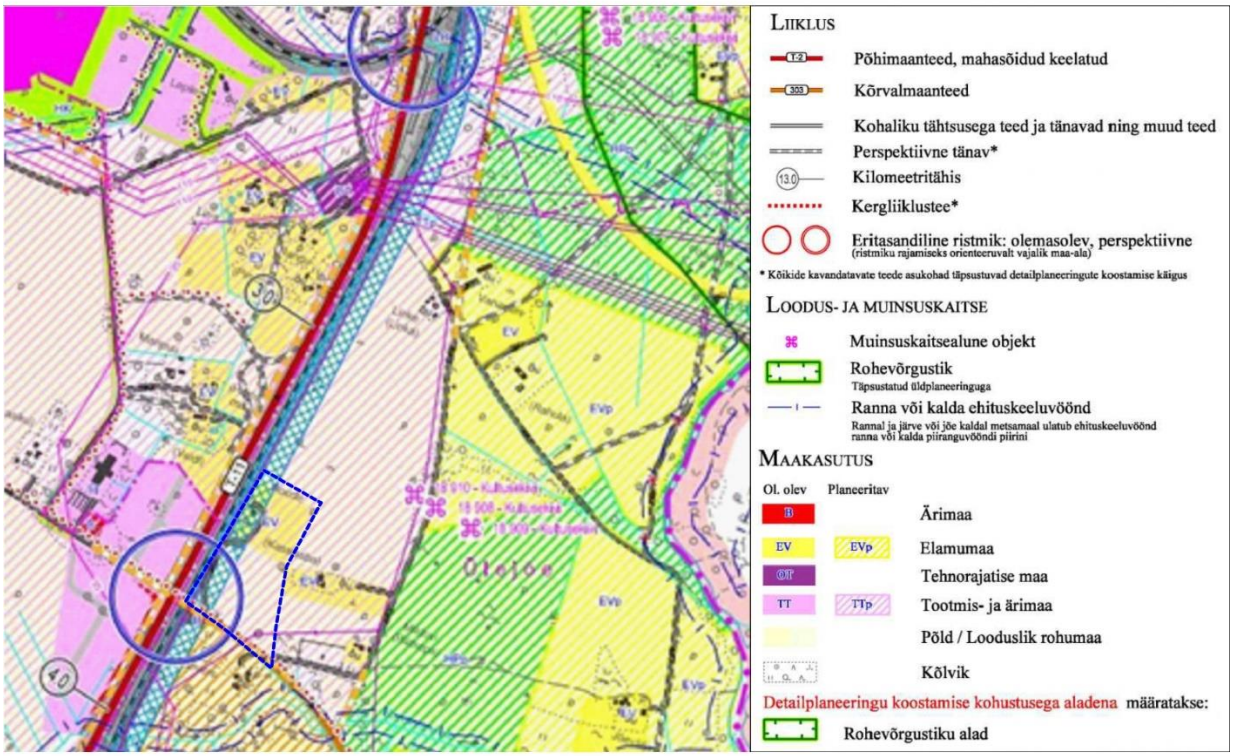
- Tallinna ringtee (riigitee nr 11 Tallinna ringtee) teekaitsevöönd 50 m äärmise sõidurea servast;
- Lagedi-Aruküla-Peningi tee (riigitee nr 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee) teekaitsevöönd 30 m äärmise sõidurea servast;
- Lagedi-Maardu raudtee, kaitsevöönd vastavalt seadusele;
- Elektriõhuliin 1-20 kV tunnusega K43174219 kaitsevöönd 10 m liini teljest mõlemale poole;
- Elektriõhuliin alla 1 kV tunnusega M103274423 kaitsevöönd 2 m liini teljest mõlemale poole;
- Elektriõhuliin alla 1 kV tunnusega M132122150 kaitsevöönd 2 m liini teljest mõlemale poole;
- Elektrialajaam tunnusega Varevere (Rae), kaitsevöönd 3m rajatisest;

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2- *Tugiplaan*.

## 2.3 VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Rae valla üldplaneering,* kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala *perspektiivsel äri- ning tootmismaal*. *Ärimaa* all mõeldakse *kaubandus-, teenindus-, toitlustus ja majutushoonete maad, samuti büroo- ja kontorihoonete maad. Alale võivad jääda nimetatud hooneid teenindavad ehitised (sh teed ja tehnorajatised). Ärimaa juhtotstarbega maa arendussuunad on võimalikud ka tootmis- ja äri segafunktsiooniga maal ning kavandatud ärimaade ulatust ja osakaalu hinnates tuleb arvestada ka tootmis- ja ärimaadega.*

*Tootmis- ja ärimaa* all mõeldakse *tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad; samuti ladude ja transpordiettevõtete maad. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on tootmismaale lisatud ka ärimaa liitfunktsioon*.




**Skeem 1**. Väljavõte kehtivast *Rae valla üldplaneeringust*. Planeeringuala on markeeritud sinise kontuuriga.

Üldised kasutamis- ja ehitustingimused äri- ja tootmismaal (üldplaneeringu seletuskiri ptk 4.7 ning Lisa 3):

- Elamualadega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada elamistingimusi halvendavat äri- ja tootmistegevust;
- Parkimine lahendatakse detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimisnormidele;

<u>Perspektiivis tuleb äri- ja tootmaade hoonestamisel järgida väljatöötatud piirkondlikke ehitusnõudeid;</u>

- Krundi suurus max 1,5 ha;
- Krundi täisehitus protsent: max 50%;
- Kõrgus ja korruselisus: Tallinna Ringtee ääres äri- ja tootmishoonete kõrgus kuni 16 m;
- Detailplaneeringuga tuleb tootmis- ja ärimaa krundile kavandada ka haljastus- 20% krundi pinnast haljasala; maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala; krundi iga 600 m² kohta istutada 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m;
- Hoonete arv krundil: kuni 3 hoonet;
- Ehitusjoon: siseteel min 20m kaugusel sõiduteest;
- Katusekalle, räästa kõrgus: 0-15°, parapetiga.

<u>Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva *Rae valla üldplaneeringuga*.</u>

# 3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

## 3.1 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringuga muudetakse olemasolevate kinnistute piire. Planeeringuga nähakse ette ala jagamine 4-ks äri- ja/või tootmismaa krundiks ning 1 transpordimaa krundiks.

**Tabel 1. Kruntide moodustamise tabel**

| Plan. krundi nr | Plan. krundi suurus, $m^2$ | Plan. sihtotstarve | Moodustatakse kinnistutest | Liidetavate osade suurused, $m^2$ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 15 005 | Ä, T | Variverepõllu | 15 005 |
| 2 | 8 962 | Ä, T | Variverepõllu | 8 962 |
| 3 | 8 896 | Ä, T | Variverepõllu (3a)<br>Roode (3b) | +4831 (ajutine)<br>+4065 (ajutine) |
| 4 | 14 637 | Ä, T | Roode | 14 634 |
| 5 | 4 574 | L 100 | Variverepõllu (5a)<br>Roode (5b) | +3582 (ajutine)<br>+992 (ajutine) |

Detailplaneeringu lahendusega antakse planeeritavatele kruntidele järgmine ehitusõigus:

| Krundi pos nr | Maa sihtotstarve | Plan. ehitisealune pind, $m^2$ | Plan. hoonete arv krundil | Suletud brutopind, $m^2$ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Ä, T | 7 503 | 3 | 9 400 |
| 2 | Ä, T | 4 481 | 3 | 5 600 |
| 3 | Ä, T | 4 448 | 3 | 5 600 |
| 4 | Ä, T | 7319 | 3 | 9 200 |
| 5 | L 100 | 0 | 0 | 0 |

Vastavalt Riigikogu 12.10.1994 a vastu võetud „Maakatastriseadus“ §-le 18[1]:

Ärimaa (Ä) on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa;

Tootmismaa (T) on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa

Transpordimaa (L) - liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.

Plan. pos 1-4 määratakse eitusõigus äri- ja/või tootmishoonete ehitamiseks. Ühele krundile on lubatud kuni 3 hoonet. Tootmise kavandamisel tuleb eelistada võimalikult väikeste keskkonnamõjudega tehnoloogiat.
Plan. pos 5 on transpordimaa krunt, sellelt krundilt toimuvad sissepääsud plan. äri- ja tootmismaa kruntidele.

### 3.1.1 Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele on:

- lubatud katusetüüp: kaldega 0º-15º, parapetiga;
- kõrgus riigitee ääres kuni 16 m
- fassaadi viimistlusmaterjal: Tallinna ringtee poole näha ette esinduslikum fassaad ja suuremad klaasipinnad. Materjalidest võib kasutada plekki, betooni, puitu, vineeri, krohvi, keraamilist plaati. Fassaadidel ett näha vähemalt kahte erinevat materjali kasutamine. Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt.
- Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone.
- piirdeaed on lubatud- võrkaed kõrgusega kuni 2 m. Piire peab sobima hoone arhitektuuriga. Piirded ei tohi avaneda tänava poole.
- Hoonete projekteerimisel järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõudeid.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

## 3.2 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Täpsed trasside asukohad ja lahendus antakse ehitusprojektiga.

Ehitusprojekti staadiumis, kui on teada hoonete täpsed asukohad ja vajalikud võrguhulgad, tellida võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused.

### 3.2.1 VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamisel on aluseks AS Elveso poolt 31.07.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 123.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendamisel on arvestatud *Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028* (vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.06.2017 määrusega nr 203).

Veevarustus
Planeeringuala prognoositav veevajadus on 14,2 m³/d (426 m³/kuus). Planeeritavate kruntide hinnangulised veekogused on järgmised: krunt pos 1- 4,7 m³ /d, krunt pos 2- 2,8 m³ /d, krunt pos 3- 2,8 m³ /d, krunt pos 4- 4,7 m³ /d.
Planeeringuga on kavandatud veevõrgu ringistamine Ülejõe küla Raadiojaama tee kinnistul (katastritunnus: 65301:011:0346) oleva veetorustiku ja teiselpool Tallinna ringteed paikneval Veldi tee ja Varivere tee ristmikul, Varivere tee kinnistul (katastritritunnus 65301:001:4811) paikneva veetorustiku vahel. Selleks on planeeritud veetorustik riigimaanteega külgnevatele kinnistutele: *Lagedi-Maardu (65301:011:0112), 11 Tallinna ringtee (65301:001:4815), Varivere tee L3 (65301:001:4812), Varivere tee (65301:001:4811), 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee (65301:013:0086), Rätsepasaun (65301:011:0291), Terrasaun (65301:011:0301), Kaljumaa (65301:011:0004), Urba (65301:011:0073), Vainu (65301:011:0009), Lagle tee 2 (65301:011:0199), Lagle tee (65301:011:0196), Lagle tee 1 (65301:011:0198), Saueaugu (65301:011:0075), Raadiojaama tee 1a (65301:011:0153), Raadiojaama tee (65301:011:0346).*

AS ELVESO tingimused ehitusprojekti koostamiseks:
AS ELVESO saab tagada vajalikud veekogused pärast Päikese tänava „Kopli“ puurkaevupumpla rekonstrueerimist

Reoveevarustus

Planeeringuala prognoositav reovee kogus on 15 m³ /d (450 m³/ kuus). Planeeritavad kruntide hinnangulised reoveekogused on järgmised: krunt pos 1- 4,7 m³ /d, krunt pos 2- 2,8 m³ /d, krunt pos 3- 2,8 m³ /d, krunt pos 4- 4,7 m³ /d. Planeeringu alalt reovee ärajuhtimine on isevoolne.

Planeeringuga on kavandatud ühiskanalisatsiooni ühendamine ÜPK piirkonnaga. Planeeringus lubatud reoveekoguste eelduseks on ühiskanalisatsiooni ühendamine ÜPK piirkonnaga, (vt joonis 5- *Tehnovõrkude koondplaan- Vee- ning kanalisatsioonitoru kulgemise skeem*). Selleks on ette nähtud plan. ühiskanalisatsisooni kuni ÜPK ühenduspunktini järgmistele kinnistutele *Lagedi-Maardu (65301:011:0112), 11 Tallinna ringtee (65301:001:4815), Varivere tee L3 (65301:001:4812), Varivere tee (65301:001:4811), 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee (65301:013:0086), Rätsepasaun (65301:011:0291), Terrasaun (65301:011:0301), Kaljumaa (65301:011:0004), Urba (65301:011:0073), Vainu (65301:011:0009), Lagle tee 2 (65301:011:0199), Lagle tee (65301:011:0196), Lagle tee 1 (65301:011:0198), Saueaugu (65301:011:0075), Raadiojaama tee 1a (65301:011:0153), Raadiojaama tee (65301:011:0346), 11301 Lagedi tee (65301:001:3465)*

AS ELVESO tingimused ehitusprojekti koostamiseks:
AS ELVESO saab tagada vajalikud reovee ärajuhtimist pärast Päikese tänava „Kopli“ puurkaevupumpla rekonstrueerimist

Sademeveelahendus

Planeeringualal tekkivad sademeveed on ennekõike nähtud immutada kruntide piires olevatel haljaspindadel. Valingvihmade korral suunatakse sademeveed plan. sademeveekanalisatsiooni pidi olemasolevasse Soodevahe peakraavi. Enne kraavi juhtimist peab igale krundile olema paigutatud õli-liivapüüdur (selle täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga). Õli- ja liivapüüduri rajamisel tuleb arvestada ja tagada puhastusmasina ligipääs püüduri teenindamiseks. Planeeritavad kruntide hinnangulised sademeveekogused on järgmised: krunt pos 1- 125 l/s, krunt pos 2- 75 l/s, krunt pos 3- 74 l/s, krunt pos 4- 122 l/s. Planeeringu ala sademevee ärajuhtimine on planeeritud De 110 toruga.

Ehitusprojektis kontrollida ning vajadusel teostada olemasolevate sademeveerajatiste puhastamine ja rekonstrueerimine ning tagada sademeveesüsteemi toimimine. Drenaazi vajadus selgitatakse ehitusprojekti staadiumis.

Olemasolevale Soodevahe kraavile seatakse kasutusõiguse vajadus AS ELVESO kasuks.

## 3.2.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 16.07.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 354425.

Planeeringuala planeeritavate uute kruntide elektrivarustus on 600A.

Planeeritava ala elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud uus planeeritav alajaam. Plan. äri- ja tootmismaa krundile pos 1 on ette nähtud uus komplektalajaam Varevere mastalajaama asemele, mille teenindamiseks on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Plan. alajaama toide on ette nähtud 10 kV *maakaablitega LOO piirkonnaalajaama Lagedi fiidri õhuliini mastidest nr 21 ja 19* (vt joonis 5- *Tehnovõrkude koondplaan*).

Plan. kruntide pos 1, pos 2, pos 3 ja pos 4 tarbeks on ette nähtud plan. 0,4 kV madalpinge maakaabelliini toomine algusega plan. komplektalajaamast, iga ehitusõigusega krundi piirile on ette nähtud liitumiskilp, millele peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Elektrilevi OÜ tingimused ehitusprojekti koostamiseks:
Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

## 3.2.3 GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse planeerimise aluseks on Energate OÜ poolt 07.07.2020/T-512 väljastatud tehnilised tingimused.

Energate OÜ-ile kuuluv olemasolev B- kategooria maa-alune gaasitorustik, mis paikneb Rae valla Soodevahe küla Varivere tee ja Verdi tee maa-alal.

Planeeritud ala tarbeks on ette nähtud uue B-kategooria gaasitoru toomine alates olemasolevast gaasitorust Varivere tee ja Verdi tee ristist. Plan. gaasitoru on planeeritud läbi transpordimaa kinnistute: *Varivere tee kinnistu(65301:011:0162) ja Tallinna ringtee kinnistu (65301:011:0125*).

Plan. kruntide pos 1, pos 2, pos 3 ja pos 4 tarbeks on ette nähtud plan. maa-alune gaasipaigaldis, iga ehitusõigusega krundi piirile on ette nähtud liitumispunkt.

## 3.2.4 TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Telekommunikatsiooni planeerimise aluseks on Telia Eesti AS poolt 29.10.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 34402142 detailplaneeringu koostamiseks.

Plan. hoonetele sideühenduseks rajatakse uus 100mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni põhitrass ja 50mm sidekanalisatsiooni torud põhitrassist igale äri- ja tootmismaa krundile, vajadusel kasutada KKS raudbetoonkaevusid. Kruntide individuaalsed liitumispunktid plan. sidekanalisatsiooniga on ette nähtud ca 1 m kaugusele krundi piirist.

Sidevõrgu liitumispunkt on detailplaneeringuga paiknev Varivere tee ja ringtee ristmikul 100mm sidekanalisatsiooni ots.

Krundisisene sidelahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

Telia Eesti AS nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015)
- Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.
- Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal

### 3.2.5 TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt V kasutusviisi (kontorid) ning VI (tööstus- ja laohooned) kasutusviisi alla. Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP2.

Vastavalt *Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* on vajalik normveehulk VI klassi hoonete puhul 20 l/s 3 tunni jooksul.

Piirkonnas puudub ühisveevärgi nõuetekohane tulekustutusvesi. Puuduolev kustutusvesi lahendatakse plan. alal kavandatavate tuletõrje veemahutite baasil. Planeeringus on tuletõrjevesi lahendatud alale planeeritavate tuletõrjevee mahutitega, mahutite asukoht ja suurus joonisel on orienteerivad, täpsed mõõdud ja asukohad määratakse ehitusprojektiga. Tuletõrjeveemahutist tuleb tagada igal aastaajal ning igasuguste ilmastikutingimustega tulekustutuseks vajaliku vooluhulga.

### *3.2.6* NÕUDED TEHNOVÕRKUDE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

Maa-amet:

- detailplaneeringu kohaste vee- ja kanalisatsiooni projektid tuleb esitada Urba ja Saueaugu kinnisasjade osas Maa-ametile, kui nimetatud kinnisasjade riigivara valitsema volitatud asutustele, seisukoha andmiseks

Vainu kinnistu omanik:

- ehitustööde läbiviijal anda põld pärast tööde lõppu omanikule kirjaliku aktiga üle

## 3.3 JUURDEPÄÄSUTEEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Planeeringu koosseisus on määratud liikluskorralduse põhimõtted.

Planeeringualale on juurdepääs ette nähtud *11 Tallinna ringtee* alguse saavat *11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee* mööda.

Juurdepääs planeeritavale alale on Lagedi–Aruküla–Peningi kõrvalmaanteelt. Planeeritavale alale on kavandatud transpordimaa krunt, millelt tagatud juurdepääs kõigile moodustatavatele äri- ja tootmismaa kruntidele. Juurdepääsu kavandamisel on arvestatud perspektiivse võimalusega ühendada planeeritav sõidutee Kõpsu-Hansu ja Nurga 3 kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga kavandatud teedega.

Joonistele on kantud peale *11 Tallinna ringtee* tee kaitsevööndi laius 50 m (alus: Rae valla üldplaneering) ning *11300 Lagedi-Aruküla-Peningi* tee kaitsevööndi laius 30 m (alus: ehitusseadustik §71). Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS §70 lg 2 ja §72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS §70 lg 3.

Parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1. – tööstusettevõtete ja ladude (1/250) parkimisnormatiiv. Parkimiskohtade täpne arv määratakse ehitusprojekti käigus tulenevalt hoonestuse suurusest ning kasutusotstarbest. Lubatud on nii hoone sisene kui väline parkimine.

## 3.4 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringualal kõrghaljastus peaaegu puudub.

Vastavalt algatamise korraldusele tuleb haljasalaks planeerida 20% krundi pinnast, maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala, iga krundi 600 m² kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 10 m. Läbivate teede äärde on ette nähtud puudeallee.

Plan. äri-, tootmiskrunte on lubatud piirata piirdeaiaga, võrkaed kõrgusega kuni 2 m.

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, mis paigutatakse visuaalselt sobilikult soovitavalt hoone mahtu. Kui konteiner asub lähemal kui 3 m naaberkinnistu piirist, tuleb konteineri paigutamiseks küsida naabri kooskõlastus. Prügikonteineritele näha ehitusprojektis võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

## 3.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nö pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

## 3.6 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Hoonete projekteerimisel lähtuda standardi EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest* nõuetest ning sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müratasemе mõõtmise meetodid* kehtestatud normidest.

Planeeritavate hoonete rajamisel peab arvestama Eesti Standardi EVS 594:2008/A2:2015 *Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides*.

# 3.7 SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

Krunt pos 1:

- Plan. alajaama teenindusmaa R= 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. 0,4 kV maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. 10 kV maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. sidekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. gaasitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m;
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. sademeveekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Krunt pos 5:

- Plan. 0,4 kV maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. sidekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. gaasitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m;
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. sademeveekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Väljaspoolt plan. ala

Lagedi-Maardu (65301:011:0112)

- Plan. sidekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. gaasitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m;
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

11 Tallinna ringtee (65301:001:4815):

- Plan. gaasitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m;
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Varivere tee L3 (65301:001:4812)

- Plan. gaasitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m;
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Varivere tee (65301:001:4811)

- Plan. gaasitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m;
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee T1 (65301:001:4254)

- Plan. sademeveekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m plan. pos 1,2,3 ja 4 kasuks;

11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee (65301:013:0086)

- Plan. sademeveekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m plan. pos 1,2,3 ja 4 kasuks;

Suur-Varivere (65301:011:0461)

- Plan. sademeveekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m plan. pos 1,2,3 ja 4 kasuks;

Rätsepasaun (65301:011:0291)
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Terrasaun (65301:011:0301)
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Kaljumaa (65301:011:0004)
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Urba (65301:011:0073)
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Vainu (65301:011:0009)
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Lagle tee 2 (65301:011:0199)
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Lagle tee (65301:011:0196)
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Lagle tee 1 (65301:011:0198)
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Saueaugu (65301:011:0075)
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Raadiojaama tee 1a (65301:011:0153)
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Raadiojaama tee (65301:011:0346)
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

11301 Lagedi tee (65301:001:3465)
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

## 3.8 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistute igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

## 3.9 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

Arendusega seotud teed tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Detailplaneeringu realiseerimise etapid:

- Maaüksuste jagamine ja katastriüksuse sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- detailplaneeringuga kavandatavate transpordimaa kruntide tasuta võõrandamine vallale;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel;
- kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

# C LISA

1. Roode DP, Rae vallas radoonisisalduse mõõtmine pinnasest raport, 14.08.2020 ;
2. Energate OÜ tehnilised tingimused nr T-512, väljastatud 07.07.2020;
3. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 34394042, väljastatud 29.10.2020;
4. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 354425, väljastatud 16.07.2020;
5. Elveso AS tehnilised tingimused nr VK-TT 123, väljastatud 31.07.2020;

# D JOONISED

| | |
|---|---|
| 1. Asukohaskeem | |
| 2. Kontaktvöönd | M 1:2000 |
| 3. Tugiplaan | M 1:500 |
| 4. Põhijoonis | M 1:500 |
| 5. Tehnovõrkude koondplaan | M 1:500 |

# E KOOSKÕLASTUSED