



Rae vallas Ülejõe külas Suur-Varivere ja Varivere kinnistute ning lähiala detailplaneering

Seletuskiri

Töö nr: 19003356

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:

Alteko Oil OÜ

Riho Rõuk

riho@krooning.ee

tel 510 3333

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	25
D JOONISED	27
E KOOSKÕLASTUSED.....	29

A MENETLUSDOKUMENDID

- 1) Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks Rae Vallavalitsusele, 16.06.2019;
- 2) Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni koosoleku protokoll 04.07.2019 nr 2-5.1/8
- 3) *Eesti Raudtee 09.09.2019 nr 21-1/2245-1 Varivere ja Suur-Varivere maaüksuste ning Variverepõllu maaüksuse detailplaneeringute algatamisele seisukoha andmine*
- 4) *Maanteeameti 10.09.2019 nr 15-2/19/37664-2 Seisukohtade väljastamine Varivere ja Suur-Varivere kinnistute detailplaneeringu koostamiseks*
- 5) *Rae Vallavalitsuse 16.06.2020 korraldus nr 826 Ülejõe küla Suur-Varivere ja Varivere kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine;*

B SELETUSKIRI

1 SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on Rae vallas Pildiküla külas asuvad järgmised kinnistud:

- Suur-Varivere (katastriüksuse tunnus: 65301:011:0461, pindala: 5,81 ha, maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%);
- Varivere (katastriüksuse tunnus: 65301:011:0270, pindala: 956 m², maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%);

Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,0 ha

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevatest kinnistutest välja jagada ärimaa, üldkasutatava maa 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 (möödistamislitsents nr EG10409530-01) poolt 11.08.2020 koostatud digitaalselt möödistatud maa-ala geodeetiline alusplaan (töö nr 20-G379, 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 Varivere ja Suur-Varivere 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	65301:013:0086	Transpordimaa 100%
Lagedi-Maardu	65301:011:0112	Transpordimaa 100%
Urbala	65301:011:0098	Maatulundusmaa 100%
Vainu	65301:011:0008	Maatulundusmaa 100%
Mammametsa	65301:011:0074	Maatulundusmaa 100%
Mammapõllu	65301:011:0062	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
Suur-Varivere	120856092	Saun
Suur-Varivere	120855456	Elamu
Varivere	116024723	Teenindushoone

Varivere	116024725	Käimla
Varivere	116024724	Konteinertankla

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;
- Elektrimaakaabelliin tunnusega KKL43174219, kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole;
- Puurkaev tunnusega PRK0020195, sanitaarkaitseala ulatus 10 m;
- Soodevahe peakraav, kaitsevöönd vastavalt seadusele;

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 tehno rajatised*). 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 2. Väljavõtte kehtivast Rae valla üldplaneeringust. Planeeringuala on markeeritud lilla 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;

Perspektiivis tuleb äri- ja tootmaade hoonestamisel järgida väljatöötatud piirkondlikke ehitusnõudeid:

- 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.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga.

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringuga muudetakse olemasolevate kinnistute piire. Planeeringus nähakse ette ala jagamine 7-ks äri- ja/või tootmismaa krundiks, 1-ks ärimaa krundiks, 1 üldkasutatav maa krundiks ning 1 transpordimaa krundiks.

Tabel 1. Kruntide moodustamise tabel

Plan. krundi nr	Plan. krundi suurus, m ²	Plan. sihtotstarve	Moodustatakse kinnistutest	Liidetavate osade suurus, m ²
1	5860	Ä, T	Suur-Varivere	5919
2	5557	Ä, T	Suur-Varivere	5606
3	5553	Ä, T	Suur-Varivere	5598
4	5923	Ä, T	Suur-Varivere	5954
5	8164	Ä, T	Suur-Varivere	8164
6	6845	Ä, T	Suur-Varivere	6845
7	6484	Ä, T	Suur-Varivere	6484
8	6014	Ä	Varivere(8a) Ja Suur-Varivere(8b)	+956 (ajutine) +5058 (ajutine)
9	5811	L	Suur-Varivere	5627
10	2789	Üm	Suur-Varivere	2789
kokku	59 000			

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	2930	3	8 790
2	Ä, T	2779	3	8 339
3	Ä, T	2777	3	8 330
4	Ä, T	2962	3	8 885
5	Ä, T	2280	3	6 840
6	Ä, T	3423	3	10 268
7	Ä, T	3242	3	9 726
8	Ä	200	3	600
9	L	-	-	-
10	Üm	-	-	-

Vastavalt Riigikogu 12.10.1994 a vastu võetud „Maakatastriseadus“ §-le 18¹:

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.

Üldkasutatav maa (Üm) – avalikult kasutatav, iseseisvat katastriüksust moodustav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sh: haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lauri maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsi ja terviseraja maa, kalmistu maa.

3.1.1 Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele on:

- lubatud katusetüüp: kaldega 0°-15°, 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 võrguvaldajalt 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 122.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendamisel juhinduda *Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028* (vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.06.2017 määrusega nr 203) toodud nõuetest kinnistute veega varustamiseks ja reovee ning sademevee ärajuhtimiseks.

Veevarustus

Planeeringuala prognoositav veevajadus on 15 m³/d (450 m³/kuus). Planeeritavate kruntide hinnangulised veekogused on järgmised: krunt pos 1- 2,2 m³/d, krunt pos 2- 2,1 m³/d, krunt pos 3- 2,1 m³/d, krunt pos 4- 2,2 m³/d, krunt pos 5-1,5 m³/d, krunt pos 6-2,4 m³/d, krunt pos 7 -2,3 m³/d ja krunt pos 8-0,2 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 (katastritunnus 65301:001:4811) paikneva veetorustiku vahel. Selleks on planeeritud veetorustik riigimaanteea 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). Planeeritavate kruntide hinnangulised reoveekogused on järgmised: krunt pos 1- 2,2 m³ /d, krunt pos 2- 2,1 m³ /d, krunt pos 3- 2,1 m³ /d, krunt pos 4- 2,2 m³ /d, krunt pos 5-1,5 m³ /d, krunt pos 6-2,4 m³ /d, krunt pos 7 -2,3 m³ /d ja krunt pos 8-0,2 m³ /d.

Planeeringuga on kavandatud ühiskanaliseerimise ühendamine ÜPK piirkonnaga.

Planeeringus lubatud reoveekoguste eelduseks on ühiskanaliseerimise ühendamine ÜPK piirkonnaga, (vt joonis 5- *Tehnovõrkude koondplaan- Vee- ning kanalisatsioonitoru kulgemise skeem*). Selleks on ette nähtud plan. ühiskanaliseerimise kuni ÜPK ühenduspunkti 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- 46 l/s, krunt pos 2- 46 l/s, krunt pos 3- 46 l/s, krunt pos 4- 49 l/s, pos 5 – 62 l/s, pos 6- 57 l/s, pos 7 54 l/s, pos 8 – 26 l/s. Planeeringu ala sademevee ärajuhtimine on planeeritud De 110 toruga.

Ehitusprojekti 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 17.07.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 354713.

Planeeringuala planeeritavate uute kruntide elektrivarustus on kokku 3x600A.

Planeeritava ala elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud uus planeeritav alajaam. Plan. äri- ja tootismaa krundile pos 6 on ette nähtud uus komplektalajaam, mille teenindamiseks on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Plan. alajaama toide on ette nähtud 10 kV maakaablitega LOO piirkonnaalajaama Lagedi fiidri õhuliini mastidest nr 20 ja 25 keskpinge maakaablitega (vt joonis 5- Tehnovõrkude koondplaan). Kuna naaberplaneeringus on ette nähtud planeerida uus alajaam masti nr 20 asukohal, siis joonisel on ette nähtud võimalus toide naaber planeeringu planeeritavast alajaamast, kõik täpsustub ehitusprojekti staadiumis. Planeeringu alal näidatud võimalus õhuliinide koos mastidega demonteerimine, mis täpsustub ehitusprojekti staadiumis koostöös võrguvaldajaga, vt lisaks koostööd kajastav kirjavahetust kooskõlastuse tabelis.

Plan. kruntide pos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 8 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 nõuded ehitusprojekti koostamiseks:
Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

3.2.3 GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse planeerimise aluseks on Energate OÜ poolt 09.07.2020/T-513 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, 2,3,4, 5, 6, 7 ja 8 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 02.11.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 34402141 detailplaneeringu koostamiseks.

Plan. hoonetele sideühenduseks rajatakse uus 100mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni põhitrass ja 50mm sidekanalisatsiooni torud põhitrassist igale äri- ja tootismaa 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.

Krundisene sidelahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

Telia Eesti AS nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Projektis näha ette kõik vajalikud tööd siderajatiste kaitsmiseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus, tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega ühele tasapinnale.
- Enne tööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus (avaldus saata aadressil jvpohja@telia.ee), mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad.
- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Telia sidetrassiga ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

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 EHTUSPROJEKTI 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 JUURDEPÄÄSUTEDE 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 1,8 m.

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, mis paigutatakse visuaalselt sobilikult soovitatavalt 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 nõ 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 kavandatud 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 mürataseme 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 6:

- Plan. alajaama teenindusmaa R= 2 m võrguvaldaja kasuks;

Krunt pos 8:

- Plan. sidekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;

Krunt pos 9:

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. survekanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. sademeveekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. 0,4 kV maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. 10 kV maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. sidekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. gaasitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m;

Väljaspoolt plan. ala

Variverepõllu (65301:001:4255)

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

Lagedi-Maardu (65301:011:0112)

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

11 Tallinna ringtee (65301:001:4815):

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

Varivere tee L3 (65301:001:4812)

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

Varivere tee (65301:001:4811)

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

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

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. gaasitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m;
- Plan. 10 kV maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;

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

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. survekanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. gaasitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m;
- Plan. 10 kV maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;

Rätsepasaun (65301:011:0291)

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Terrasaun (65301:011:0301)

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Kaljumaa (65301:011:0004)

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Urba (65301:011:0073)

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Vainu (65301:011:0009)

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Lagle tee 2 (65301:011:0199)

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Lagle tee (65301:011:0196)

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Lagle tee 1 (65301:011:0198)

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Saueaugu (65301:011:0075)

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Raadiojaama tee 1a (65301:011:0153)

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Raadiojaama tee (65301:011:0346)

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

11301 Lagedi tee (65301:001:3465)

- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 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 projekteerimismäärustele 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 kavandatud 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. Energate OÜ tehnilised tingimused nr T-513, väljastatud 09.07.2020;
2. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 34394041, väljastatud 02.11.2020;
3. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 354713, väljastatud 17.07.2020;
4. Elveso AS tehnilised tingimused nr VK-TT 122, väljastatud 31.07.2020;
5. Varivere DP, Rae vallas radoonisisalduse mõõtmise pinnasest raport, 14.08.2020

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