

## IV PLANEERIMISLAHENDUS

### 1. PLANEERIMISE EESMÄRK

- Piiriettepanekute tegemine katastriüksuste moodustamiseks.
- Ehitusõiguse andmine vaadeldaval maa-alal moodustavatele kruntidele.
- Tehnovõrkude lahendused.
- Teede ja tehnovõrkude servituutide määramine.
- Liiklusskeemi ja parkimistingimuste korrastamine.
- Heakorrastuse, haljastuse ja jäätmete sorteerimise võimaluse lahendamine.

### 2. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Käsitletavale alale on planeeritud 13 eraldi krunti, neist 7 on tootmismaa, 2 ärimaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega, 2 krunti on segasihtotstarbega (äri- ja tootmismaa, äri- ja elamumaa) ning üks sotsiaalmaa krunt liitmiseks planeeringualast lääneküljele rajatava pargialaga.

#### PLANEERITAVA ALA MAA BILANSS

| Sihtotstarve      | m <sup>2</sup> | %          |
|-------------------|----------------|------------|
| T - tootmismaa    | 72 849         | 73,1       |
| Ä - ärimaa        | 18 797         | 18,9       |
| E - elamumaa      | 857            | 0,9        |
| L - transpordimaa | 6637           | 6,5        |
| Ü - sotsiaalmaa   | 563            | 0,6        |
| <b>Kokku</b>      | <b>99 703</b>  | <b>100</b> |

### 3. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Planeeritaval alal on väljakujunenud hoonestus. Maa-alal asuvad lao- ja tööstushooned, bensiinijaam, autopesula, garaaž-sõiduautoteenindus, kauplus.

Planeeringuga on ette nähtud lammutada amortiseerunud rajatised. Igale moodustatavale krundile on määratud ehitusõigus, vt joonis nr 4 ja 5 tabel 4 - *Kruntide ehitusõigus*. Detailplaneering näeb ette vajadusel hoonestuse laiendamist.

Uued hooned on ette nähtud paigutada krundile lahtise hoonestusviisi alusel, paigutatuna ehitusalasse. Hoonete arhitektuur tootmisterritooriumil on planeeritud (lähtudes asjaolust, et hoonestus on tihe ja erisihtotstarbeline) tagasihoidlik ja põhjamaiselt lihtne. Välisarhitektuuris soovitavalt kasutada naturaalseid materjale (nt kivi, krohv). Oluline on, et naaberkinnistute hooned moodustaksid omavahel grupiti ansambli ega erineks üksteisest järsult.

Iga kinnistu ümber võib rajada piirdeid, mille joonised esitada hoonete tehnilistes projektides ja kooskõlastada valla arhitektiga. Piirete vajadus kooskõlastada naaberkinnistute omanikega, kui kinnistul lasub piirang – transpordiservituut.

Juurde- ja/või uusehituse projekteerimiseks väljastab vastava avalduse esitamisel Rae valla arhitekt, lähtudes kehtivast seadusandlusest, konkreetset projekteerimistingimused.

### 4. HEAKORRASTUS JA HALJASTUS

Planeeritaval alal on ette nähtud igal krundil koht prügikonteineri(te)le, mis on krundil paikneva ettevõtte vajadusteks. Ohtlikke ja metallijäätmeid kogutakse ja sorteeritakse vastavalt ekspluaateerimise iseloomule vastavas varikatusega punktis. Prügikonteinerite paik soovitavalt ehitada varikatusega ja/või piirdega, mille värav on vajaduse korral lukustatav. Iga krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Planeeritavad parklad ja sissesõiduteed on asfaltbetoonkattega.

Tootmisterritooriumi kujundamisel tuleb arvesse võtta keskkonnamõjude hindamisest ja haljastuse inventariseerimisest tulenevaid järeldusi. Planeeritaval alal olev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada, lähtudes puude ja põõsaste inventariseerimise tulemustele. Puude mahavõtmise ulatus planeeritud teede alal või kruntide hoonestatavatel aladel, täpsustada konkreetsete ehituste projekteerimistingimustega. Insenerkommunikatsioonidega maa-alale, mis ei jää teede alla, rajada murupind. Tänav maa-alale, krundi pos.nr.2 poolsesse teeserva on ette nähtud rajada puudeallee (vt joonis nr. 4), puude liik määrata kooskõlastatult valla vastava spetsialistiga.

## 5. LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritav ala piirneb põhjas riigimaantee nr.11303, mis täna ei vasta normidele. Piiriettepäneku tegemisel on arvestatud maantee laienemisvõimalusega. Ehitusala määramisel on arvestatud riigimaantee 50m-se teekaitsevööndi vajadusega äärmise sõiduraja teljest.

Uutele planeeritavatele kruntidele on juurdepääs territooriumi läbivalt tänavalt, millele on moodustatud eraldi krunt sihtotstarbega liiklusmaa. Tänav lõpeb tupikuna krundi pos.nr 10 juures.

Teemaa-ala moodustamisel on arvestatud olemasolevate ühiste tehno-võrkude paiknemisega, vajadusel on ette nähtud trassid teisaldada.

Juurdepääs teeservituudina on krundile pos.nr.5 üle kruntide pos.nr.1 ja 3, krundile pos.nr.7 üle krundi pos.nr.9 ning krundile pos.nr.4 Aruküla teelt üle naaberkinnistute 65301:003:0070 ja 65301:003:0790. Krundile pos.nr.6 on juurdepääs Metsa tänavalt

Juurdepääs teeservituudi alusel peab olema kooskõlastatud kinnistute omanikega.

## PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

| krundi pos.nr | ehituse otstarve/ liik      | norm.arvutus                 | norm.parkimis-kohtade arv | plan.parkimiskohtade arv |
|---------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 1             | ärihoone<br>ladu-tootmine   | 7570 x 1/300<br>7570 x 1/200 | 25<br>38                  | 63                       |
| 2             | bensiinijaam<br>ärihoone    | 3490 x 1/60<br>1496 x 1/150  | 58<br>10                  | 68                       |
| 3             | autopesula                  | 1484 x 1/60                  | 25                        | 25                       |
| 4             | ladu                        | 28 156 x 1/300               | 94                        | 94                       |
| 5             | ladu                        | 4 156 x 1/300                | 14                        | 14                       |
| 6             | garaaž-<br>sõiduauteenindus | 541 x 1/60                   | 9                         | 9                        |
| 7             | ladu                        | 1302 x 1/300                 | 4                         | 4                        |
| 8             | tööstushoone                | 3927 x 1/500                 | 8                         | 8                        |
| 9             | tööstushoone                | 3801 x 1/500                 | 8                         | 8                        |
| 10            | ladu                        | 3825 x 1/300                 | 13                        | 13                       |
| <b>KOKKU</b>  |                             |                              | <b>306</b>                | <b>306</b>               |

## 6. SERVITUUTIDE VAJADUS

Planeeritaval alal on vajadus tee- ja insenervõrkude servituutide seadmiseks, vt joonis nr.3 *Kruntide ehitusõiguse tabel*, graafiliselt on kujutatud joonistel nr.3 ja 4.

## 7. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneerimisprojekti on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab hoonete ehitamise TP3 tulepüsivusklassis. Üldiselt ümbritseb krundipiire 5m laiune ehituskeeluala. Krundisistest uusehituse korral juhinduda tuletõrje- ja sanitaareeskirjadest. Krundipiiri äärde ehitatud hoonete tuleohutuse tagamiseks on piiräärse hoone välisseinaks vajalik ehitada tulemüür või sellega samaväärne sein.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud vähemalt kahest küljest.

Juurdesõiduteed, läbisõidu kohad, juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ning veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Territooriumil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelisse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordi vahendeid ja muud tehnikat.

## 8. KURITEGEVUSE ENNETAMISE ABINÕUDEST

### Äri-, büroo- ja tööstuspiirkonnad

- Hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteohirmu.
- Nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohirmu (pole vaja agressiivsetena väljanägevaid piirdeid).
- Korrashoid vähendab kuriteohirmu.
- Jälgitavus vähendab kuriteohirmu.
- Hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamiste riski ja kuriteohirmu.
- Valduse sissepääsude arvu piiramine üheni õhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdmiste riski.
- Tugevad ukse- ja aknaraamide, ukSED ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdmiste riski.
- Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski. Hinnates vandalismi kahjude piiramise võimalusi võiks isegi kaaluda sihtmärgi täielikku eemaldamist.
- Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutatakse soovitatavalt ka videovalvet vähendab sissemurdmiste riski.
- Läbi valduse kulgevate noorukite läbikäigukohtade piiramine vähendab vandalisimiriski.
- Üldkasutatava ala ja ühiskasutatava ala selge eristatavus vähendab vandalismi ja sissemurdmiste riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edaspidiste rünnakute riski.
- Ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine vähendab vandalismi riski.
- Juurdepääsuteede (eriti öösiti kasutatavate teede) jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videovalvet.
- Parklate sissepääsu kontroll vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- Parklate jälgimine, soovitatavalt videojälgimise abil vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski.
- Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski.
- Süütamisohtlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski,
- Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik on pidev järelevalve.