

III PLANEERIMISLAHENDUS

1. PLANEERIMISE EESMÄRK

- maakasutuse korrastamine planeeritaval alal;
- kinnistu jagamine maatulundusmaaks, äri- ja tootmismaaks;
- äri- ja tootmismaa sihtotstarbega ala kruntimine;
- ehitusõiguse andmine maa-alal moodustatavatele kruntidele;
- tehnovõrkude lahendused;
- teede ja tehnovõrkude servituutide määramine;
- liiklus- ja parkimistingimuste lahendused;
- heakorrastuse ja prügimajanduse lahendused;

2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIMINE

Planeeritaval alal jagatakse olemasolev **Koplipere kinnistu (katastriüksuse nimega Koplipere I)** kaheks osaks nii, et üks osa säilib maatulundusmaana ja teisele osale antakse maakasutuse sihtotstarbeks äri- ja tootmismaa, mis jagatakse eraldi kruntideks. Käsitletavale alale on planeeritud 29 eraldi krunti, neist 22 on äri- ja tootmismaa, 4 tootmismaa ja 2 transpordimaa sihtotstarbega ning 1 säilib maatulundusmaa sihtotstarbega. Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide suurus varieeruvad 2263 m² - 46914 m².

Kruntidel pos. nr. 5 - 22 on ette nähtud ärimaale kaassihtotstarbeks keskkonda mittekahjustav tootmine, mis seondub eelkõige laomajanduse ja logistilise tegevusega. Krundil pos. nr. 5 Pirita – Ülemiste kanali kalda 100 m laiusel piiranguvööndil on säilitatud senine maatulundusmaa sihtotstarve.

Kruntidel pos. nr. 1 – 4 on ette nähtud tootmismaale kaassihtotstarbeks ärimaa.

Planeering on koostatud selliselt, et vajadusel on võimalik krunte liita. Naaberkinnistute liitmine ei anna õigust püstitada suuremaid hooneid, kui ühele krundile lubatud hoonealuse pinna piirmäär. Trafoalajaamade ehitamiseks on moodustatud 3 eraldi tootmismaa krunti. Kanalisatsiooni pumpla ja mahuti rajamiseks on moodustatud 1 eraldi tootmismaa krunt. Liikluse lahendamiseks ja juurdepääsu tagamiseks kõikidele kruntidele on planeeritud transpordimaa. Kuna perspektiivis on võimalik maanteede T 11 ja T 113 ristmiku eritasapinnaline lahendus, siis selleks on reserveeritud täiendavalt transpordimaa-ala.

Andmed kruntimise kohta vt. tabel nr. 2 "Kruntide moodustamine"(joonis nr.4).

3. PLANEERITAVA ALA MAA BILANSS

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
Ä	ÄRIMAA	79 630m ²	29,8%
T	TOOTMISMAA	57 311m ²	21,5%
L	TRANSPORDIMAA	17 164m ²	6,4%
M	MAATULUNDUSMAA	112 900m ²	42,3%
	KOKKU	267 000m ²	100%

4. HOONESTUSKAVA

Planeeritaval alal on antud moodustuvatele kinnistutele võimalikud ehitusalad. Hoonete kaugus teepoolsest piirist on vähemalt 5 m. Planeeritud kinnistutel lubatud hoonete arv on 1 - 3, hooned on ette nähtud paigutada krundile lahtise hoonestusviisi alusel, paigutatuna võimalikku ehitusalasse, lubatud täisehitusprotsent on 25 – 60%. Osadele kruntidele on antud võimalus hooned külgepidi või otsapidi ühendada, moodustades tule müüri. Selline lahendus võimaldab krunte ratsionaalsemalt kasutada ja moodustada omavahel grupiti ansambli.

Projektdokumentatsioon uutele kinnistutele hoonete ehitamiseks koostatakse eraldi vastavalt Rae Vallavalitsuse poolt väljastatavatele projekteerimistingimustele.

Andmed kruntide ehitusõiguse kohta vt. tabel nr. 3 "Kruntide ehitusõigus"(joonis nr.4).

5. ARHITEKTUURINÕUDED

Planeeringuga on loodud tsoonid kõigile eraldi sihtotstarbega pindadele, luues tervikuna hästi toimiva piirkonna.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada lähiümbruse keskkonnaga. Antud piirkonna hoonete maksimaalne lubatud kõrgus 20m, katusekalle 0 - 30 kraadi. Hoonete harja suund on paralleelne või risti teega.

Hoonete arhitektuur on tagasihoidlik ja lihtne, soovituslikult kasutada naturaalseid materjale ning oluline on, et naaberkinnistute hooned moodustavad omavahel grupiti ansambli ega erineks järsult üksteisest. Ansambel kujundada nii Tallinna ringtee kui ka Raekula maantee äärsetele planeeritud kruntidele, kus ei ole soovitatav paigaldada arhitektuuriselt ilmetuid kaarhalle. Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Kruntide ümber rajatavate piirete joonised esitada hoonete tehnilistes projektides ning nende kujundus tuleb eelnevalt kooskõlastada valla arhitektiga.

Planeeritava kinnistu Pirita - Ülemiste kanali äärsele küljele paigaldada piire kanali äärse tee servituudist sissepoole, kindlustades olemasoleva kruusatee kasutamise võimaluse.

6. SERVITUUDID JA MUUD KITSENDUSED

Servituudid ja muud seadustest tulenevad planeeringuala kitsendused vt. tabel nr.3 "Kruntide ehitusõigus"(joonis nr.4), graafiliselt on antud joonistel nr. 4 ja 5.

7. HEAKORRASTUS, HALJASTUS JA PRÜGIMAJANDUS

Planeeritaval alal on ette nähtud kõikidel kruntidel koht prügikonteineritele, mis on krundil paikneva ettevõtte või asutuse vajadusteks. Täpne asukoht ja arv ning jäätmete sorteeritult kogumise vajadus määratakse igale krundile eraldi vastavalt konkreetsele ehitusprojektile. Soovitav on prügikonteinerite paik ehitada varikatusega ja piirdega, mille värav on vajaduse korral lukustatav. Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda vabariigi jäätmekavast, Harjumaa maakonna jäätmekavast ja Rae valla jäätmekäitluse eeskirjadest, omanikud omavad jäätmehoolduslepinguid.

Teed, parklad ja sissesõidu teed on asfaltkattega. Insenerkommunikatsioonidega transpordimaa-alale, mis ei jää teede alla, rajada murupinnad.

Metsamaa jääb põhiliselt kinnistu loodeosasse, maa – alale sihtotstarbega maatulundusmaa, kus kõrghaljastus säilib. Planeeritaval alal sihtotstarbega äri- ja tootmismaa väärtuslik haljastus puudub, esineb lepa ja pajuvõsa. Krundil pos. nr.5 Pirita – Ülemiste kanali kalda 100 m laiusel piiranguvööndil säilitada kõrghaljastust maksimaalselt. Rae-küla tee äärsetel kruntidel pos nr.1 13 14 15 16 riigi kõrvalmaantee ehituskeeluvööndis säilitada haljastust 20 - 25% ulatuses. Konkreetsete ehitusprojektide koostamisel võimalusel rajada täiendavalt haljastust. Kruntidel tagada keskkonnasäästlik hoonestus ja heakorrasutus.

Äri- ja tootmispiirkonda ilmestavad kinnistu servadesse ümber tõstetud hooldatud kraavid ja rajatav loodusliku kujuga tiik, mille praktiliseks kasutusalaks on tuletõrje veevõtu-koht ning mis jääb maatulundusmaale.

8. KESKKONNAKAITSE

Lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonna auditeerimise seadusest (6 lg 2 olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimekiri) ei ole soovitatav planeeritud kruntidel olulise keskkonnamõjuga tegevus.

Kruntidel pos. nr. 5 – 22 on ette nähtud ärimaale kaassihtotstarbeks keskkonda mittekahjustav tootmine, mis seondub eelkõige laomajanduse ja logistilise tegevusega, samuti on soositud kergetööstuse valdkond. Suur tootmismüra ja keskkonda saastav ettevõtetus ei ole soovitatav.

Kruntidel pos. nr. 2 – 4 on ette nähtud tootmismaale kaassihtotstarbeks ärimaa. Tootmisiseloomuga krundi all on mõeldud põhiliselt laofunktsiooniga hoonestust.

Krundil pos. nr.1 on planeeritud rajada haljastusega tegelev äri- ja tootmisettevõtte.

Kuna planeerimisseadus (§ 9 lg 2 p 9) välistab eraldiseisva keskkonnamõju hindamise, siis juhul, kui planeeringuga kavandatu elluviimisel esineb olulise keskkonnamõjuga tegevusvaldkondi (vt. loetelu keskkonnamõju hindamise ja auditeerimise seadusest §6 lg 2) tuleb keskkonnariskide vähendamiseks konkreetsetele kruntidele ehitusprojektide koostamisel teostada täiendav keskkonnamõjude hindamine lähtudes omavalitsuse otsusest keskkonnamemorandumis B osa täitmisel.

Kütuseliigi mõju lähiümbruse keskkonnale on antud insenervõrkude seletuskirja osas. Lähtudes Rae valla poolt väljastatud detailplaneeringu lähtetingimustest on taotletud Harjumaa Keskkonnateenistusest uue puurkaevu rajamiseks luba. (nr.30-6-2/35 22.01.2004.a.) Puurkaevu sanitaarkaitsetsoon on raadiusega 50 meetrit. On vajalik et krundi pos nr. 5 sisse jääv puurkaevu sanitaarkaitseala on krundi valdaja poolt hooldatud arvestades vee seadusest tulenevate piirangutega.

Pirita –Ülemiste kanali kalda 100 m laiusel piiranguvööndil, kus on säilitatud senine maatulundusmaa sihtotstarve, säilitada maksimaalselt kõrghaljastust, mille üheks eesmärgiks on õhu kaudu leviva saasteainete mõju vähendamine kanalile ja Tallinna joogiveele.

9. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneerimisprojektis on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab hoonete ehitamise tulepüsivusklassis TP-2. Kui erinevatel kruntidel olevad hooned omavahel külgepidi või otsapidi ühendada, moodustuvad tulemüürid või sellega samaväärne sein. Üldiselt ümbritseb krundipiire 5 m laiune ehituskeeluala. Kruntide hoonestamisel arvestada tuletõrje - ja sanitaareeskirjadega. Juurdepääs hoonetele on tagatud vähemalt kolmest küljest.

Juurdesõiduteed, läbisõidukohad, 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 transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Tuletõrjeveevõrk rajatakse eraldi olmeveevarustustorustikust ja paigaldatakse hüdrandid, mis on planeeritud transpordi maa - alale. Planeeritavate kruntide omanikel on kohustus tagada vajalik tuletõrjevee voluhulk sõltuvalt hoonestuse mahust. Kinnistu kõige madalamasse osasse rajatakse tuletõrjevee – mahuti tiik. Tiigist vee väljavõte on ette nähtud kaevuga o 1,0 m, toruga o 200 mm tiiki ühendus.

Hoonete min. tulepüsivusklass vt. tabel nr.3 "Kruntide ehitusõigus" (joonis nr.4).

10. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritavatele kruntidele juurdepääs on antud juurdepääsuteelt, millele on moodustatud eraldi krunt sihtotstarbega transpordimaa, mis on vähemalt 18 m lai. Transpordimaale planeeritud teede laius on 7,0 m. Mõlemale poole tee serva on planeeritud 0,5 m laiune killustikpeenar. Raeküla teega risti olevale kohalikule teele on ette nähtud rajada kõnnitee. Tiigi juurde ja krundile pos. nr.5 juurdepääsu tee lõpus on antud ümberpööramise võimalus. Arvestatud on teenindusliikluse juurdepääsuks vajalike parameetritega.

Transpordimaa-alale on planeeritud insenerkommunikatsioonid. Detailplaneeringu mahus on antud teede telgesid pidi planeeritud teepinna kõrgusmärgid ja teede pikikalded.

Samuti on antud põhilised teede põiklõiked koos insenervõrkude paigutusega. Vt. Inse-
nervõrkude koondplaan (joonis nr. 5).

Autode parkimine on ette nähtud omal krundil vastavalt normidele.

Planeeritavale kinnistule ühendus teedevõrguga on ette nähtud riigi kõrvalmaantee Raeküla maantee (T 113 Assaku – Jüri) kaudu. Planeeritava ala osas perspektiivselt Raeküla maantee rekonstrueerida ja katta asfaltkattega, rajada jalgratta ja kõnniteed.

Kuna planeeritav ala piirneb ka riigimaanteega T- 11 (Tallinna ringtee), mis on ette nähtud rekonstrueerida neljarajaliseks, siis on arvestatud maantee laienemisvõimalusega. Planeeritud krundidel ehitusala määramisel on arvestatud riigimaantee 50 meetrise teekaitsevööndi vajadusega äärmise sõiduraja teljest, samuti on antud 50 meetrine teekaitsevöönd riigi kõrvalmaanteele Raeküla maanteele T -113.

Seoses Tallinna ringtee rekonstrueerimisega 4 - rajaliseks, võib tulevikus muutuda liikluskorraldus T 113 ja T 11 ristmikul. Kuna on võimalik eritasapinnaline lahendus, siis selleks on reserveeritud vaba transpordimaa-ala. Vt.joonis nr.4 (Krunt pos. nr. 24 transpordimaa-ala 3178m²)

11. SOOJAVARUSTUS

Planeeritavatel kinnistutel soojavarustus lahendatakse gaasiküttel töötavate lokaalsete soojusallikate baasil. Gaasivarustuse põhimõttelised tingimused on sõlmitud AS Fortum Termest ja arendaja OÜ Rikets vahelise eellepinguga.

12. KURITEGEVUSE ENNETAMISE ABINÕUDEST

Äri- ja tootmispiirkonnad

1. Hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteovõimalusi.
2. Nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohirmu(pole vaja agressiivsetena väljanägevaid piirdeid).
3. Korrashoid vähendab kuriteohirmu.
4. jälgitavus vähendab kuriteohirmu.
5. Hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamiste riski ja kuriteohirmu.
6. Valduse sissepääsude arvu piiramine üheni õhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdmiste riski.
7. Tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdmiste riski.
8. Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab insidentide kordumise riski. Hinnates vandalismi kahjude piiramise võimalusi võiks kaaluda sihtmärgi täielikku eemaldamist.
9. Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutatakse soovitatavalt ka video valvet vähendab sissemurdmiste riski.
10. Läbi valduse kulgevate noorukite läbikäigukohtade piiramine vähendab vandalismi riski.
11. Üldkasutatava ala ja ühiskasutatava ala selge eristatavus vähendab vandalismi ja sissemurdmiste riski.
12. Kiired parandustööd vähendavad edaspidiste rünnakute riski.
13. Ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine vähendab vandalismi riski.