

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED:

- Planeerimisseadus.
- Rae Vallavolikogu 09.12.2008. a otsus nr 482 Karla küla Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise ala detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.
- Rae Vallavalitsuse 27.01.2009. a korraldus nr 75 Karla küla Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise ala detailplaneeringu koostamise lähtetingimuste kinnitamise kohta.
Lisa: Lähtetingimused Karla küla Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise ala detailplaneeringu koostamiseks.
- Detailplaneeringu koostamise leping 26.11.2008.
- Rae Vallavolikogu 13.04.2010. a otsus nr 91 Rae Vallavolikogu 09.12.2008. a otsuse nr 482 „Karla küla Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise ala detailplaneeringu algatamine“ sõnastuse muutmise.
- Rae valla ehitusmäärus (Rae Vallavolikogu 10. veebruari 2009. a määrus nr 108, muudetud Rae Vallavolikogu 11.05.2010 otsusega nr 23).
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“.
- Rae valla üldplaneering kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Harju maakonnaplaneering, I etapp (Harju maavanema 19. aprilli 1999. a korraldus nr 1682-k)
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused" (Harju maavanema 11. märtsi 2003. a korraldus nr 356-k)
- Ehitusseadus
- Looduskaitseadus
- Teeseadus
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
- Veeseadus
- Maaparandusseadus
- Välisõhu kaitse seadus
- Asjaõigusseadus
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrus nr 78 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Elektriõhusseadus (vastu võetud 24.01.2007)
- Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (vastu võetud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrusega nr 19)
- Elektroonilise side seadus¹ (vastu võetud 08.12.2004)
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid“
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr.78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuspõhised nõuded“
- Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur
- Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2008-2020
- muud õigusaktid ja nende tuginevad eritingimused
- hea ehitustava

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Ületeesauna ja Kuusepajusauna topo-geodeetiline maa-ala plaan (Geogrei OÜ töö nr 1612, 16.12.2003)

- Hirdasauna 2 mtk osaline maa-ala mõõdistus (Geolander OÜ töö nr T-428, 30.08.2004)
- Mätliku I ja Jüri tee 14 maa-ala plaan tehnovõrkudega (OÜ Gepmap töö nr T-112, 17.03.2005)
- Suurekivi III maatüki maa-ala mõõdistamine (Geolander OÜ töö nr T-626, 08.01.2007)
- Karla küla teetrassi maa-ala plaan tehnovõrkudega (Geolander OÜ töö nr T-712, 12.12.2007)
- Kalmari tee maa-ala plaan tehnovõrkudega (Geolander OÜ töö nr T-735, 24.03.2008)
- Kalmari tee L2 maa-ala plaan tehnovõrkudega (GB Monty OÜ töö nr GB-10/09, 09.03.2009)
- Kalmaripõllu / Tööstuse tn 2 ja 4, Tehase tn 1 geodeetiline plaan (OÜ Nivello töö nr 594, 17.08.2009)
- Kõpsu-Hansu 2 maa-ala plaan tehnovõrkudega (AS Geomark töö nr 7837, 02.07.2010)
- Kasemetsa maa-ala plaan tehnovõrkudega (AS Geomark töö nr 7848, 30.07.2010)
- Ületeesauna ja Kuusepajusauana mü-te ehitusgeoloogilised uuringud (OÜ REI Geotehnika töö nr 1099-04, 2004)
- Kalmari tee maa-ala ehitusgeoloogilised uuringud (IPT Projektijuhtimine töö nr 04-10-0427)
- Ekspert hinnang Rae vallas Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise ala (Lagedi tehnoпарк) hüdroloogilise olukorra kohta (PB Maa ja Vesi AS töö nr 0904, 01.10.2009)
- *Tallinna ringtee I lõik liiklusriskide uuring (Akukon Oy töö nr 2364-9.0, 2008)*

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletav ca 22,7 ha (algatatud 26,3 ha) suurune maa-ala asub **Harjumaal Rae vallas Karla külas**, Tallinna ringtee (T-11) ja Jüri-Lagedi maantee (T-11112) vahelise ala läänepoolisel küljel.

Detailplaneeringuga käsitletava ala lähipiirkonda võib lugeda polüfunktsionaalseks alaks, kus vastavalt Rae valla üldplaneeringule on Kalmari teest läänes tootmis- ja ärimaad, idas elamualad.

Juurdepääs detailplaneeringualale toimub põhja ja lõuna suunalt Jüri-Lagedi tee kaudu. Detailplaneeringuala läbib, paralleelselt olemasoleva maaparanduskraaviga, kruusakattega Kalmari tee.

Piirkonnas domineerib individuaaltransport. Sotsiaalse infrastruktuuri objektid puuduvad.

Tehnovõrkudega varustatus on piirkonnas väljaehitamisel.

Haljastust, s.h. kõrghaljastust on alal vähe, planeeringualast ida- ja lõunasuunda jäävad looduslikud rohumaad.

Kontaktalal on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- AS Komplekt tootmisterritooriumi detailplaneering (DP0031), kehtestatud Rae Vallavalitsuse 05.08.1999 korraldusega nr 893;
- Uuekärsa kinnistu detailplaneering (DP0141), kehtestatud Rae Vallavolikogu 14.09.2004 otsusega nr 288;
- Nurga 1 ja Nurga kinnistu osa (Nurga 4 kinnistu) detailplaneering (DP0166) kehtestatud Rae Vallavolikogu 10.05.2005, otsusega nr 419;
- Lagedi aleviku Tehase tee 1/AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla/Kalmaripõllu kinnistu ning lähiala detailplaneering (DP0503), kehtestatud Rae Vallavalitsuse 10.06.2014 korraldusega nr 815

Vastu on võetud:

- Kalmari, Kalmaripõllu, ja Nurga kinnistute detailplaneering (DP0383), algatatud 12.10.2004 korraldusega nr 300;
- Jüri tee 14 kinnistu detailplaneering (DP0198), vastu võetud Rae Vallavolikogu 21.06.2005 korraldusega nr 766. (OÜ Disarek)

Lisaks on kirdes asuvate Kalmari, Kalmarinurga ja Nurga kinnistutele detailplaneeringu koostamiseks esitatud 2006. aastal taotlus äri- ja tootmismaa segasihtotstarbega ning elamumaa kruntide rajamiseks.

Planeeringuala arengueeldused:

+ Hea asukoht Tallinna linna lähistel ja hea teedeühendus tootmis- ja äriettevõtetele;

+ Asukoht Tallinna linna ja Rae valla elualade lähistel annab võimaluse töötajate leidmiseks lähipiirkonnast;

+ Perspektiivis on planeeringuala naabruses olev Tallinna ringtee oma liiklussõlmedega ette nähtud rekonstrueerida, mis parendab transpordiühendust;

+ Lähipiirkonnas on olemas ühendusvõimalused vajalike tehnovõrkudega;

Hea teedevõrk tagab kiire ühenduse Tallinna ringteega, mis toetab tootmis- ja äriettevõtete rajamist, ja elanike liiklemise lähimate esmatõmbepunktide vahel.

Käesoleva Karla küla Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise ala ning lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk on alale tööstuspargi rajamiseks uute kruntide ja maakasutuse sihtotstarbe ning ehitusõiguse ja hoonestuse tingimuste määramine, Liikluskorralduse ja juurdepääsude ning tehnovõrkude varustamisega lahendamine.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Rae valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatu sobib antud asukohta kui piirkonna äri-tootmisala laiendus - Kalmari teest lääne poole planeeritud on äri- ja tootmise segasihtotstarbega krundid (nn Lagedi tehnopark), ja teisalt elamuala laiendus - planeeringuala kirdeossa üksikelaamute ja ridaelamute krundid.

Kalmari teest idasuunas Rae valla üldplaneeringu kohase elamuala kavandamiseks on vajalik keskkonnakaitseliste abinõude seadmine mürakoormuse ja liikluskorralduse osas.

Kavandatud äri- ja tootmisala paikneb logistiliselt heas asukohas, ala arendamisel on võimalik kasutada ja edasi arendada lähipiirkonna olemasolevat infrastruktuuri, tagatud on keskkonnakaitse.

Töökohtade loomine Tallinna, Lagedi aleviku ning teiste elamualade läheduses annab võimaluse töötajate leidmiseks lähipiirkonnast, mis omakorda vähendab pendelliikumist suurima tõmbepunkti Tallinna suunal. Elanike lisandumine elavdab sotsiaal-majanduslikku sfääri.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.**3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.**

22,7 ha suurune planeeringuala asub **Harjumaal Rae vallas Karla külas**, Tallinna ringtee (T-11) ja Jüri-Lagedi maantee (T-11112) vahelise ala läänepoolsel küljel. Planeeringuala paikneb arenevas tootmis- ja äripiirkonnas.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

PLANEERINGUS KÄSITLETAVATE KINNISTUTE ANDMED				
Pos.nr	MÜ nimi	Kat. üksuse nr.	Siht-otstarve	Pindala
1	Kõpsu-Hansu 2	65301:003:0744	M 100%	3,21 ha
2	Kasemetsa	65301:003:0153	M 100%	66 080 m ²
3	Võssu	65301:003:0182	M 100%	1,61 ha
4	Hirdapõllu I	65301:003:0613	M 100%	21 676 m ²
6	Võssusauna	65301:003:0183	M 100%	4,26 ha
7	Jüri tee 14	65301:003:1960	M 100%	34,8 ha
8	Mätlikupõllu	65301:003:0726	M 100%	10 372 m ²
10	Onni	65301:003:1077	M 100%	2,52 ha
11	Suurekivi	65301:003:0056	M 100%	11 416 m ²
12	Ületeesauna	65301:003:0180	M 100%	10 844 m ²
13	Kuusepajusauna	65301:003:0177	M 100%	10 390 m ²
22	Reformimata riigimaa (1), endise Lagedi mõisa Urve I (kinnistu nr 8672) maa			ca 2,03 ha

PLANEERINGUS OSALISELT KÄSITLETAVATE KINNISTUTE ANDMED				
Pos.nr	MÜ nimi	Kat. üksuse nr.	Siht-otstarve	Pindala
5	Hirdapõllu II	65301:003:0614	M 100%	19 158 m ²
9	Mätliku	65301:003:0725	M 100%	10 191 m ²
14	Jaanisauna	65301:003:0820	M 100%	5,45 ha
15	Jaanipõllu	65301:003:0791	M 100%	2,64 ha
16	Põllu	65301:003:0788	M 100%	7,36 ha
17	Jüri tee 20	65301:003:0125	M 100%	32 224 m ²
18	Kooli	65301:003:0194	M 100%	5,16 ha
19	Ussiaugu	65301:003:0432	M 100%	4,93 ha
20	Nurga	65301:003:0703	M 100%	9,08 ha
21	Kalmari tee L2	65301:003:0641	L 100%	4 922 m ²
23	Reformimata riigimaa (2), endise Lagedi mõisa Kirikuaru (kinnistu nr 11321) maa			ca 1,12 ha

Detailplaneeringu alal hoonestus puudub.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Planeeringualast põhjasuunas paiknevad olemasolevad ärihooned, idasuunas Jüri tee ääres elamud ja looduslik rohumaa, lõunasuunas looduslik rohumaa ja läänesuunas Tallinna Ringtee.

Planeeringualast põhjasuunas on tänaseks logistikakeskuse näol realiseerunud Nurga 1 ja Nurga 4 kinnistute detailplaneeringuala (2005. a kehtestatud, koostaja FIE Valmi Kallion, töö nr 4/2004).

Põhjasuunda jäävad ka Tehase tee 1 ja Kalmari põllu kinnistud, mille kohta on 2004. a algatatud detailplaneering (Esplan OÜ, töö nr 0818), mille eesmärk on samuti äri- ja toomismaa kruntide moodustamine.

Planeeringualast idasuunas paikneb Jüri tee 14 kinnistu, mille kohta 2003. a algatatud detailplaneering (OÜ Disarek) ja mille eesmärk on kinnistu jagamine elamumaa kruntideks.

Lisaks on kirdes asuvate Kalmari, Kalmarinurga ja Nurga kinnistutele detailplaneeringu koostamiseks esitatud taotlus 2006. a äri- ja tootmismaa segasihtotstarbega ning elamumaa kruntide rajamiseks.

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletav maa-ala on hoonestamata, suhteliselt tasase reljeefiga ja arvestatava kõrghaljastusega peamiselt looduslik rohumaa. Planeeritaval alal vajalikud insenervõrgud uusehituseks puuduvad, perspektiivne Kalmari tee on kruusakattega tee.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs alale on põhja- ja lõunasuunalt Jüri-Lagedi teelt algava ja lõppeva põlluvahetee – perspektiivne Kalmari tee - kaudu, mis läbib planeeringuala paralleelselt olemasoleva maaparanduskraaviga.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Käesoleval ajal puudub planeeringualal ühendus vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ning sidevarustusega.

Ala liig- ja sademeveed immutatakse pinnasesse ja juhitakse olemasoleva maaparandusdrenaažisüsteemiga kraavi.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletav maa-ala on hoonestamata, suhteliselt tasase reljeefiga ja kõrghaljastusega, peamiselt looduslik rohumaa.

3.7. Kehtivad piirangud.

Planeeritaval alal on järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd 300m
- Tallinna ringtee teekaitsevöönd 50m
- Maaparandus-eelvoolukraavi ehituskeeluvöönd 25m
- Maaparandus-eelvoolukraavi piiranguvöönd 50m
- Maaparandussüsteem (kraavid, drenaaž)
- Elektriõhuliini (pingega kuni 20kV) kaitsevöönd 25+25m
- Elektriõhuliini (pingega kuni 110kV) kaitsevöönd 10+10m

4. PLANEERINGUETTEPANEK.

4.1. Üldtingimused.

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused" tulenevaid piiranguid käsitletaval maa-alal ei ole.

Rae valla üldplaneeringuga on piirkond määratud detailplaneeringu kohustusega tiheasustusega alaks, kus kavandatav maakasutus on üldplaneeringus detailsemalt kirjeldatud ning on antud maakasutustingimused detailplaneeringute koostamiseks. Üldplaneeringuga on määratud maakasutuse võtmeelementide (ühendusteed, rohevõrgustik, omavalitsusele olulised objektid jne) üldine skeem, mis on aluseks ja abiks detailplaneeringute koostamisel.

Rae valla üldplaneering määrab käsitletava detailplaneeringuala maakasutuse Tallinna Ringtee ja Kalmari tee (kogujatee) vahelisel alal äri- ja tootmis-segasihtotstarbega maaks ning Kalmari teest ida poole jääval ala elamumaaks.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek tagada **Kalmari tee äärse kraavi piiranguvööndi ulatuses (50m kraavi kaldast mõlemale poole) puhverala laiusse ca 100m**, mis jääb äri-tootmisala ning elamuala vaheliseks võimalike negatiivseid mõjusid leevendavaks ühendusliiks. Puhveralast peab moodustama kõrghaljastuse vöönd vähemalt 25m mõlemal pool kraavi kallast ehk 25+25=50m laiune rohekoridor. Puhverala sisse ei või kavandada hoonestusalasid ja ulatuslike asfalteeritud parkimisalasid ja platse.

Detailplaneeringuga käsitletava ala jaguneb kaheks erinevaks tsooniks:

- läänepoolne äri-tootmisala (A-tsoon)
- kirdeosa elamuala (B-tsoon)

Äri-tootmisala ja elamuala vahele on ette nähtud kogujatee Kalmari tee ja sellest kahele poole on kavandatud puhverala rohekoridori ja perspektiivse kergliiklusteega.

1) Planeeringuga on A-tsooni alale kavandatud äri- ja tootmismaa liitsihtotstarbega krundid nii eraomandis kui riigi omandis olevatest kinnistutest.

Olemaolevate kinnistute kujud on pikad ja kitsad siilud, nende eraldi hoonestamine oleks miljööliselt sobimatu, majanduslikult ebaotstarbekas. Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud planeeringu lähteülesande p-s 4.2.1.2 on esitaud nõue, et krundijaotuse planeerimisel ja kruntide liitmisvõimaluste ettenägemisel luuakse tingimused ühtse krundijaotuse ja hoonestusstruktuuri tekkimiseks.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud naaberkruntide liitmine, et ebaotstarbekas kujuga ja halvasti hoonestatavate maaüksustest moodustada ratsionaalsemalt kasutatavad krundid, millele on võimalik rajada kompaktse ehitusaluse pinnaga ning hästi proportsioneeritud mahuga hoonestust.

Planeeritud äri- ja tootmismaa krundid on suuremad kui 5000m² ja lubatud suurim hoonete ehitusalune pind moodustab 35 kuni 40% krundi pindalast (kruntidel pos nr 1,4,7,8 lubatud 40% ning pos.2,3,5,6 vastavalt 35%), ehitada on lubatud kuni 3 korruselised ja 12-15m kõrgused hooned.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Tallinna ringtee ja Tallinn-Paldiski maantee rekonstrueerimisprojektiga (projekteerija WSP International Sweden AB koostöös WSP Sverige ja K-Projekt AS-ga), mille kohaselt nähakse ette Tallinna ringtee ehitamine nelja-rajaliseks. Seoses sellega on ette nähtud moodustada transpordimaa sihtotstarbega krundid planeeringuala lääneosast ringtee laiendamiseks.

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud Teeseaduseset tulenevad Tallinna ringtee ja Kalmari tee (valla tee) teekaitsevööndid 50m ja 20m ning ringtee sanitaarkaitsevöönd 300m.

Planeerimisseaduse §9 (2) 7) kohaselt tuleb detailplaneeringuga määrata tehnovõrkude ja –rajatiste paiknemine. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud kruntide teenindamiseks vajalikud insenervõrgud planeeritud transpordimaa krundile ja lisaks äri-tootmismaa kruntide Kalmari tee poolsesse serva 10m laiune servituudiala (Kalmari tee teekaitsevööndi ulatuses) arendustegevuse käigus vajalike insenertehniliste lisarajatiste (alajaamad, kanalisatsioonipumplad jms) paigutamiseks.

Planeeritud lahendus tagab võimaliku etapiviisilise arenduse ega sea hilisemalt omandisuhetest tulenevaid takistusi.

Täpsed ressursivajadused selguvad hoonete ehitusprojektide koostamisel ja rajatiste täpsed asukohad määratakse ehitusprojektidega.

Planeeritud äri- ja tootmishoonete kruntide hoonestusalad on piiratud lääneküljest Tallinna ringtee 50m-se teekaitsevööndiga ja idast Kalmari teega paralleelselt kulgeva kraavi 50m-se piiranguvööndiga. Hoonestusalade piiride kaugus on määratud äri- ja tootmismaa kruntidevahelisest piirist poole lubatud hoone kõrguse (6m ja 7,5m) kaugusel ja teede poolt vastavalt piirangutele, et alale moodustuks korrastatud, kompaktse ja ühtlase struktuuriga asumiruum.

Laomajandus ja laadimisestakaadid peab planeerima krundile hoonete vahele või tekkivatesse sisehoovidesse. Kalmari tee poolsetele platsidele on lubatud ainult autode parkimisala, keelatud on sinna laoplatside jms rajamine, et müra ei kanduks elamualale.

Hoonete suletud brutopinna määramisel on arvestatud eeldatavast kasutusviisist. Enamuses äri- ja tootmise segasihtotstarbega kruntide puhul on arvestatud laopinnaga, mille juurde võivad kuuluda väiksema hoonemahuga kas büroo-, müügi- ja/või tootmispinnad. Suletud brutopind on arvestatud suurima hoone ehitusaluse pinna 2-kordse korrutisena.

2) Planeeringuala idaossa, B-tsooni on ette nähtud elamumaa sihtotstarbega krundid.

Elamuala läänepoolsele küljele, Kalmari tee äärde, on planeeritud ridaelamud juurdepääsuga kvartalisiselt teelt ning kesk- ja idaosa jäävad ühepereelamute rajamiseks. Elamualale planeeritud siseteid on perspektiivselt võimalik ühendada Jüri-Lagedi maantee (T-1112) ja võimalike elamualade arendustega lõunasuunas.

Vastavalt Lähtetingimuste p 4.2.2.2. on Kalmari tee äärde lubatud kavandada kuni 4-boksilisi ridaelamuid, mille boksi kohta on 600m² krundi pinda. Planeeritud on 3 4-boksilist ridaelamut, mille krundid on suuremad kui 2400m² ja üksikelamute kruntide suurus on suuremad kui 1500m². Ehitusõiguse määramisel on arvestatud lähtetingimuste nõuetega. Ridaelamute kruntide hoonestusala piirab lääneküljest Kalmari teega paralleelselt kulgeva kraavi 50m-ne piiranguvöönd.

Elamute alal on ridaelamute krundile lubatud üks hoone. Üksikelamute krundile on lisaks elamule lubatud üks abihooone. Elamute suurim lubatud korruste arv on kaks ja suurim kõrgus 8m, abihooone lubatud korruste arv üks ja suurim lubatud kõrgus 5m. Ridaelamu hoonestusala piir kvartali sisetest on 10m ja teistest kruntidest üldjuhul 5m krundipiirist ja üksikelamul siseteest 5m ja naaberkrundist 4m. Ridaelamu ühele boksile on määratud 2 parkimiskohta ja üksikelamule 3 parkimiskohata.

Rae valla üldplaneeringu seletuskirja Lisas nr 3 (lk nr 116) on esitatud „Piirkondlikud hoonestustingimused“, kus Lehmja küla äri- ja tootmismaa kruntidele on seatud järgmised tingimused:

	Elamumaa ÜP tingimus	Elamumaa käesolevas DP-s	Äri- ja tootmismaa ÜP tingimus	Äri- ja tootmismaa käesolevas DP-s
Krundi suurus	- uus elamumaa krunt 1500 m ²	- elamumaa krundid on 1500 - 3700 m ² suurusel	- min 0,5 ha - elamute kontaktvööndis max 0,7 ha	- äri- ja tootmismaa krundid on 6000 - 31 000 m ² suurusel
Krundi sihtotstarbe %	- ühepereelamud - paaris- ja kahepereelamud läbivate teede ääres ja ristmikel - korter- ja ridaelamuid planeerida ei tohi	- ühepereelamud ja ridaelamud	- elamute kontaktvööndis vaid ärimaa sihtotstarbelised krundid	- 50% äri- ja 50% tootmismaa sihtotstarbega krundid
Krundi täisehituse %; koor- musindeks	- ühepere-, kahepere- ja paariselamutel 10-15%, olenevalt krundi suurusel	- 12-15%	- max 50%	- 34-40%
Kõrgus ja korruselisus	- ühepere, paaris- ja kahepereelamud: 2 korrust (8 m)	- 2 korrust (8 m)	- Tallinna Ringtee ääres äri- ja tootmishoonete kõrgus kuni 16 m - kõrgus peab proportsionaalselt langema kuni 9 m elamute kontaktvööndis	- hoonete kõrgus maantee pool on 15 m ja elamualade pool 10 m
Haljastus	- krundi iga 300 m ² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m - läbivate teede äärde puudeallee	- krundi iga 300 m ² kohta on vähemalt 1 puu	- 20% krundi pinnast haljasala - maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala - krundi iga 600 m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m	- vähemalt 20% krundi pinnast on haljasala - maantee kaitsevöönd on haljasala - krundi iga 600 m ² kohta on vähemalt 1 puu

			- elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega - läbivate teede ääres puudeallee	
Abihooned; hoonete arv krundil	- kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 60 m ² , kõrgus kuni 5 m	- 1 abihoone ehitusaluse pinnaga 50 m ² , kõrgus kuni 5 m	- kuni 3 hoonet krundil	- kuni 3 hoonet krundil
Ehitusjoon	- läbiv tee 20 m kaugusel - piirkonna sisetee 10 m	- läbiv tee 20 m kaugusel - piirkonna sisetee 10 m	- sisetee min 20 m - maantee ääres teekaitsevööndi piiril	- sisetee min 20 m - maantee ääres teekaitsevööndi piiril
Katusekalle, räästa kõrgus	- ühepereelamul 15-40°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega	- 20-40°	- 0-15°, parapetiga	- 0-15°, parapetiga
Piirded	- puidust lattaed, kinnistute vahel võrkpiire - võrkpiire hekiga - kuni 1,5 m, lähtuda naaber-kinnistute lahendusest	- puidust lattaed, kinnistute vahel võrkpiire - võrkpiire hekiga - kuni 1,5 m kõrgune	- ei ole kohustuslik - piirdeaia rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2 m	- piirdeaed rajatakse Tallinna ringtee poolsele piirile - lubatud kuni 2 m kõrgune võrkaed
Materjalikäsitlus	- peamine viimistlusmaterjal on puit - puiduga võib kombineerida kivi, krohvi või tellist	- fassaadide puhul lubatud kombineerida kuni 3. materjali - kohustuslik viimistlusmaterjal on puit	- eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas - ärihoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks - tootmishoonetel elamute kontaktvööndis tohib plekki kasutada kuni 60% ulatuses - maantee pool esinduslik fassaad	- fassaadidel kasutada vähemalt kaht erinevat materjali (klaas, betoon, puit) - teede pool on eelistatud suuremate klaaspindade kasutamine - plekki on lubatud kasutada kuni 20% ulatuses

3) Kalmari tee kavandamisel on arvestatud külgnevate alade arendamisest tuleneva liikluskoormusega ning ühistranspordi arendamise vajadusega, kõnni- ja kergliiklusteede rajamisega. Kuna tiheasustusalasid läbivate teede kaitsetsoonidesse on vajalik kaitsehaljastuse rajamine, siis on Kalmari tee maa-ala kujundamisel lähtutud põhimõttest viia äri-tootmisala liiklus võimalikult kaugemale elamualast, st kraavist ringtee poolsele alale.

Olemasoleva põllutee asukohta on ette nähtud elamuala teenindav kergliiklustee, mida eraldab sõiduteest suhteliselt lai kraav ja kraavi äärde rajatav mitmerindeline haljastus. Kalmari teest äri-tootmiskruntide poole on ette nähtud kõnnitee rajamine ning kõrghaljastuse rajamine kraavi piiranguvööndi ulatuses. Liiklusmaale on ette nähtud paigaldada kõik vajalikud tehnovõrgud.

Kavandatud transpordimaa krundid on ette nähtud üle anda munitsipaalomandisse.

4.1. Krundijaotuskava.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud moodustatud planeeringuala jagada 49. krundiks:

- 12 äri- ja tootmismaa segasihtotstarbega krunti
- 13 elamumaa krunti, millest 3 ridaelamu ja 10 üksikelamu rajamiseks
- 1 tootmismaa krunt puurkaevu rajamiseks
- 1 üldkasutatava maa krunt (elamuala juurde pargialaks)
- 4 transpordimaa krunti Kalmari tee rekonstrueerimiseks, Tallinna ringtee laiendamiseks ja elamuala sisetee rajamiseks
- 18 maatulundusmaa krunti

Krunditud maa-ala bilanss:

Maakasutuse sihtotstarve	Pindala, m ²	Osakaal, %
Ärimaa (Ä)	88 816	12
Tootmismaa (T)	89 355	12
Elamumaa (E)	27 282	4
Üldkasutatav maa (Üm)	3 930	1
Transpordimaa (L)	58 612	8
Maatulundusmaa (M)	457 672	63
Kokku	725 667	100

4.2. Krundi ehitusõigus.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud:

Krunt pos nr 1 aadressi ettepanekuga Kalmari tee 36

- krundi planeeritud suurus: 10330 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 50% ärimaa (Ä) ja 50% tootmismaa (T) liitsihtotstarve
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 4 200 m²
- hoonete suurim lubatud arv: 2
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud brutopind: 8400 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 12 m
- parkimiskohtade arv: 56
- min. kohustuslik haljasala suurus: 2066 m²
- kohustuslik puude arv: 17

Piirangud:

- Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd 300m
- Kalmari tee teekaitsevöönd 20m
- kraavi piiranguvöönd 50m
- kraavi ehituskeeluvöönd 25m
- tee nähtavuskolmnurkades ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust

Servituutide seadmise vajadused:

- servituudiala 10m laiuselt (Kalmari tee teekaitsevööndi ulatuses) insenertehniliste rajatiste paigutamiseks kruntide pos nr 2 - 8, 23, 48 - 51 ja võrguvaldajate kasuks
- plan. vee-, sajuvee- ja kanalisatsiooni torudele kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2+2m võrguvaldaja kasuks
- plan. 10kV elektrikaablile (plan. AJ-2 ja plan. AJ-3 vaheline toitekaabel) kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 1+1m võrguvaldaja kasuks
- Plan. sidekanalisatsioonile kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 1+1m võrguvaldaja kasuks

Krunt pos nr 2 aadressi ettepanekuga Kalmari tee 18

- krundi planeeritud suurus: 10134 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 50% ärimaa (Ä) ja 50% tootmismaa (T) liitsihtotstarve
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 3500 m²
- hoonete suurim lubatud arv: 2
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud brutopind: 7000 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 12 m
- parkimiskohtade arv: 47
- min. kohustuslik haljasala suurus: 2027 m²
- kohustuslik puude arv: 17

Piirangud:

- Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd 300m
- Kalmari tee teekaitsevöönd 20m
- kraavi piiranguvöönd 50m
- kraavi ehituskeeluvöönd 25m
- tee nähtavuskolmnurkades ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust

Servituutide seadmise vajadused:

- servituudiala 10m laiuselt (Kalmari tee teekaitsevööndi ulatuses) insenertehniliste rajatiste paigutamiseks kruntide pos nr 1, 3 - 8, 23, 48 - 51 ja võrguvaldajate kasuks, kuhu on ette nähtud plan. tuletõrjeveemahutid (2x45m³=90m³) ja veetarnetoru
- plan. 10kV elektrikaablile (ol. ol. AJ Kalmari ja plan. AJ-1 vaheline toitekaabel) kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 1+1m võrguvaldaja kasuks

Krunt pos nr 3 aadressi ettepanekuga Kalmari tee 20

- krundi planeeritud suurus: 9547 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 50% ärimaa (Ä) ja 50% tootmismaa (T) liitsihtotstarve

- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 3300 m²
- hoonete suurim lubatud arv: 2
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud brutopind: 6600 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 12 m
- parkimiskohtade arv: 44
- min. kohustuslik haljasala suurus: 1909 m²
- kohustuslik puude arv: 16

Piirangud:

- Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd 300m
- Kalmari tee teekaitsevöönd 20m
- kraavi piiranguvöönd 50m
- kraavi ehituskeeluvöönd 25m
- tee nähtavuskolmnurkades ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust

Servituutide seadmise vajadused:

- servituudiala 10m laiuselt (Kalmari tee teekaitsevööndi ulatuses) insenertehniliste rajatiste paigutamiseks kruntide pos.1, 2, 4 - 8, 23, 48 - 51 ja võrguvaldajate kasuks, kuhu on ette nähtud ÜVK kohane reoveepumpla kujaga R=20m (ca 830m²), reovee kanalisatsiooni ja survekanalisatsiooni torude ühendused pumplaga, 0,4kV elektrikaabel pumpla toiteks ja tuletõrjervee tarnetoru
- plan. juurdepääsule ca 260m² ulatuses krundi pos nr 2 kasuks

Krunt pos nr 4 aadressi ettepanekuga Kalmari tee 26

- krundi planeeritud suurus: 19707 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 50% ärimaa (Ä) ja 50% tootmismaa (T) liitsihtotstarve
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 7000 m²
- hoonete suurim lubatud arv: 3
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud brutopind: 14000 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 15 m
- parkimiskohtade arv: 93
- min. kohustuslik haljasala suurus: 3941 m²
- kohustuslik puude arv: 33

Piirangud:

- Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd 300m
- Tallinna ringtee teekaitsevöönd 50m
- Kalmari tee teekaitsevöönd 20m
- kraavi piiranguvöönd 50m
- kraavi ehituskeeluvöönd 25m
- nähtavuskolmnurkades ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust

Servituutide seadmise vajadused:

- servituudiala 10m laiuselt (Kalmari tee teekaitsevööndi ulatuses) insenertehniliste rajatiste paigutamiseks kruntide pos nr 1 - 3, 4 - 8, 23, 48 - 51 ja võrguvaldajate kasuks

Krunt pos nr 5 aadressi ettepanekuga Kalmari tee 28

- krundi planeeritud suurus: 18871 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 50% ärimaa (Ä) ja 50% tootmismaa (T) liitsihtotstarve
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 7000 m²
- hoonete suurim lubatud arv: 3
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud brutopind: 14000 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 15 m
- parkimiskohtade arv: 93
- min. kohustuslik haljasala suurus: 3774 m²
- kohustuslik puude arv: 31

Piirangud:

- Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd 300m

- Tallinna ringtee teekaitsevöönd 50m
- Kalmari tee teekaitsevöönd 20m
- kraavi piiranguvöönd 50m
- kraavi ehituskeeluvöönd 25m
- plan. puurkaevu (krundile pos.23) sanitaarkaitsevööndi $R=30m$ ala ulatus ca $1340m^2$, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist sanitaarkaitsealal
- tee nähtavuskolmnurkades ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust

Servituutide seadmise vajadused:

- servituudiala 10m laiuselt (Kalmari tee teekaitsevööndi ulatuses) insenertehniliste rajatiste paigutamiseks kruntide pos nr 1 - 4, 6 - 8, 23, 48 - 51 ja võrguvaldajate kasuks, kuhu on ette nähtud tuletõrjevee tarnetoru
- plan. alajaama AJ-2 rajamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori ulatuses laiuselga 2+2m võrguvaldaja kasuks
- plan. 10kV elektri kaablile (plan. AJ-1 ja plan AJ-2 vaheline toitekaabel) kaitsevööndi ulatuses koridori laiuselga 1+1m võrguvaldaja kasuks
- plan. 0,4kV elektri kaablile kaitsevööndi ulatuses koridori laiuselga 1+1m võrguvaldaja kasuks
- plan. juurdepääsule ca $670m^2$ ulatuses krundi pos nr 4 ja võrguvaldaja kasuks alajaama AJ-2 teenindamiseks

Krunt pos nr 6 aadressi ettepanekuga Kalmari tee 30

- krundi planeeritud suurus: $18717 m^2$
- krundi kasutamise sihtotstarve: 50% ärimaa (Ä) ja 50% tootmismaa (T) liitsihtotstarve
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: $7000 m^2$
- hoonete suurim lubatud arv: 3
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud brutopind: $14000 m^2$
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 15 m
- parkimiskohtade arv: 93
- min. kohustuslik haljasala suurus: $3743 m^2$
- kohustuslik puude arv: 31

Piirangud:

- Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd 300m
- Tallinna ringtee teekaitsevöönd 50m
- Kalmari tee teekaitsevöönd 20m
- kraavi piiranguvöönd 50m
- kraavi ehituskeeluvöönd 25m
- plan. puurkaevu (krundil pos 23) sanitaarkaitsevööndi $R=30m$ ala ulatus ca $1050m^2$, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist sanitaarkaitsealal
- tee nähtavuskolmnurkades ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust

Servituutide seadmise vajadused:

- servituudiala 10m laiuselt (Kalmari tee teekaitsevööndi ulatuses) insenertehniliste rajatiste paigutamiseks kruntide pos nr 1 - 5, 7, 8, 23, 48 - 51 ja võrguvaldajate kasuks, kuhu on ette nähtud tuletõrjevee tarnetoru

Krunt pos nr 7 aadressi ettepanekuga Kalmari tee 32

- krundi planeeritud suurus: $31\,270 m^2$
- krundi kasutamise sihtotstarve: 50% ärimaa (Ä) ja 50% tootmismaa (T) liitsihtotstarve
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: $12700 m^2$
- hoonete suurim lubatud arv: 3
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud brutopind: $2\,5400 m^2$
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 15 m
- parkimiskohtade arv: 169
- min. kohustuslik haljasala suurus: $6254 m^2$
- kohustuslik puude arv: 52

Piirangud:

- Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd 300m ja
- ehituskeeluvöönd 50m,
- Kalmari tee teekaitsevöönd 20m,
- kraavi piiranguvöönd 50m ja
- ehituskeeluvöönd 25m
- tee nähtavuskolmnurkades ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust

Servituutide seadmise vajadused:

- Servituudiala 10m laiuselt (Kalmari tee teekaitsevööndi ulatuses) inseneritehniliste rajatiste paigutamiseks kruntide pos.1-6, 8, 23, 48-51 ja võrguvaldajate kasuks, kuhu on ette nähtud plan. tuletõrjeveemahutid ($2 \times 45 \text{ m}^3 = 90 \text{ m}^3$) ja –tarnetoru
- Plan. juurdepääsule ca 1050 m^2 ulatuses kruntide pos nr 1, 8 ja võrguvaldaja kasuks alajaama AJ-3 teenindamiseks

Krunt pos nr 8 aadressi ettepanekuga Kalmari tee 34

- krundi planeeritud suurus: $19\,667 \text{ m}^2$
- krundi kasutamise sihtotstarve: 50% ärimaa (Ä) ja 50% tootmismaa (T) liitsihtotstarve
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 7900 m^2
- hoonete suurim lubatud arv: 3
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud brutopind: 15800 m^2
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 15 m
- parkimiskohtade arv: 105
- min. kohustuslik haljasala suurus: 3933 m^2
- kohustuslik puude arv: 33

Piirangud:

- Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd 300m
- Tallinna ringtee teekaitsevöönd 50m
- kraavi piiranguvöönd 50m
- kraavi ehituskeeluvöönd 25m
-

Servituutide seadmise vajadused:

- plan. alajaamale AJ-3 rajamiseks kaitsevööndi 2+2m ulatuses võrguvaldaja kasuks
- plan. 10kV elektrikaablile (plan. AJ-2 ja plan AJ-3 vaheline toitekaabel) kaitsevööndi 1+1m ulatuses võrguvaldaja kasuks
- plan. 0,4kV elektrikaablile kaitsevööndi 1+1m ulatuses võrguvaldaja kasuks
- plan. sadeveekanalisatsiooni torule kaitsevööndi 2+2m ulatuses krundi pos nr 1 kasuks planeeringualalt välja jäävate maatulundusmaal olemasoleva kuivendussüsteemi edasiseks toimimiseks ja liigvee probleemi lahendamiseks
- plan. juurdepääsuteele ca 100 m^2 ulatuses võrguvaldaja kasuks alajaama AJ-3 teenindamiseks

Krunt pos nr 9 aadressi ettepanekuga Kasemarija tee 14

- krundi planeeritud suurus: $3\,216 \text{ m}^2$
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - ridaelamu
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 400 m^2
- hoonete suurim lubatud arv: 1
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
- hoonete suurim lubatud brutopind: 800 m^2
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 8 m
- parkimiskohtade arv: 6
- min. kohustuslik haljasala suurus: 643 m^2
- kohustuslik puude arv: 16

Piirangud:

- Kalmari tee teekaitsevöönd 20m, kraavi piiranguvöönd 50m ja ehituskeeluvöönd 25m
- Varem proj. reoveepumpla (Nurga kinnistul) sanitaarkaitsevööndi R20m ala ulatus ca 320 m^2

Servituutide seadmise vajadused:

- Ol. ol. 10kV elektrikaablile (Kalmari alajaam nr 5241 toitekaabel) kaitsevööndi 1+1m ulatuses võrguvaldaja kasuks - Plan. 0,4kV elektrikaablile kaitsevööndi 1+1m ulatuses võrguvaldaja kasuks - Plan. sidekanalisatsioonile kaitsevööndi 1+1m ulatuses võrguvaldaja kasuks
Krunt pos nr 10 – <u>Kasemärja tee 16</u> • krundi planeeritud suurus: 3 351 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - ridaelamu • hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 400 m² • hoonete suurim lubatud arv: 1 • hoonete suurim lubatud korruselisus: 2 • hoonete suurim lubatud brutopind: 800 m² • hoonete suurim lubatud kõrgus: 8 m • parkimiskohtade arv: 6 • min. kohustuslik haljasala suurus: 670 m² • kohustuslik puude arv: 17 Piirangud: - Kalmari tee teekaitsevöönd 20m, kraavi piiranguvöönd 50m ja ehituskeeluvöönd 25m - Nähtavuskolmnurkades ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust
Krunt pos nr 11 – <u>Kasemärja tee 18</u> • krundi planeeritud suurus: 3 759 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - ridaelamu • hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 400 m² • hoonete suurim lubatud arv: 1 • hoonete suurim lubatud korruselisus: 2 • hoonete suurim lubatud brutopind: 800 m² • hoonete suurim lubatud kõrgus: 8 m • parkimiskohtade arv: 6 • min. kohustuslik haljasala suurus: 752 m² • kohustuslik puude arv: 19 Piirangud: - Kalmari tee teekaitsevöönd 20m, kraavi piiranguvöönd 50m ja ehituskeeluvöönd 25m Servituutide seadmise vajadused: - Plan. sadeveekanalisatsiooni torule kaitsevööndi 2+2m ulatuses kruntide pos.12-15 ja 18-21 kasuks planeeringualalt välja jäävate maatulundusmaal olemasoleva kuivendus-süsteemi edasiseks toimimiseks ja liigvee probleemi lahendamiseks
Krunt pos nr 12 – <u>Kasemärja tee 13</u> • krundi planeeritud suurus: 1 617 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - üksikelamu • hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 250 m², sh abihoone kuni 20 m² • hoonete suurim lubatud arv: 2 • hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu 2 / abihoone 1 • hoonete suurim lubatud brutopind: 450 m² • hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu 8 m / abihoone 5 m • parkimiskohtade arv: 3 • min. kohustuslik haljasala suurus: 323 m² • kohustuslik puude arv: 8
Krunt pos nr 13 – <u>Kasemärja tee 15</u> • krundi planeeritud suurus: 1 630 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - üksikelamu • hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 250 m², sh abihoone kuni 20 m² • hoonete suurim lubatud arv: 2 • hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu 2 / abihoone 1 • hoonete suurim lubatud brutopind: 450 m² • hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu 8 m / abihoone 5 m • parkimiskohtade arv: 3

• min. kohustuslik haljasala suurus: 326 m² • kohustuslik puude arv: 8
Krunt pos nr 14 – Kasemärja tee 17 • krundi planeeritud suurus: 1 938 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - üksikelamu • hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 250 m², sh abihoone kuni 20 m² • hoonete suurim lubatud arv: 2 • hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu 2 / abihoone 1 • hoonete suurim lubatud brutopind: 450 m² • hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu 8 m / abihoone 5 m • parkimiskohtade arv: 3 • min. kohustuslik haljasala suurus: 388 m² • kohustuslik puude arv: 10 Servituutide seadmise vajadused: - Plan. sadeveekanaliseerimise torule kaitsevööndi 2+2m ulatuses kruntide pos.18-21 kasuks planeeringualalt välja jäävate maatulundusmaal olemasoleva kuivendussüsteemi edasiseks toimimiseks ja liigvee probleemi lahendamiseks
Krunt pos nr 15 – Kasemärja tee 19 • krundi planeeritud suurus: 2 044 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - üksikelamu • hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 250 m², sh abihoone kuni 20 m² • hoonete suurim lubatud arv: 2 • hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu 2 / abihoone 1 • hoonete suurim lubatud brutopind: 450 m² • hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu 8 m / abihoone 5 m • parkimiskohtade arv: 3 • min. kohustuslik haljasala suurus: 409 m² • kohustuslik puude arv: 10 Servituutide seadmise vajadused: - Plan. sadeveekanaliseerimise torule kaitsevööndi 2+2m ulatuses kruntide pos.14 ja 18-21 kasuks planeeringualalt välja jäävate maatulundusmaal olemasoleva kuivendussüsteemi edasiseks toimimiseks ja liigvee probleemi lahendamiseks
Krunt pos nr 16 – Kasemärja tee 11 • krundi planeeritud suurus: 1 617 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - üksikelamu • hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 250 m², sh abihoone kuni 20 m² • hoonete suurim lubatud arv: 2 • hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu 2 / abihoone 1 • hoonete suurim lubatud brutopind: 450 m² • hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu 8 m / abihoone 5 m • parkimiskohtade arv: 3 • min. kohustuslik haljasala suurus: 323 m² • kohustuslik puude arv: 8
Krunt pos nr 17 – Kasemärja tee 9 • krundi planeeritud suurus: 1 629 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - üksikelamu • hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 250 m², sh abihoone kuni 20 m² • hoonete suurim lubatud arv: 2 • hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu 2 / abihoone 1 • hoonete suurim lubatud brutopind: 450 m² • hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu 8 m / abihoone 5 m • parkimiskohtade arv: 3 • min. kohustuslik haljasala suurus: 326 m² • kohustuslik puude arv: 8

Krunt pos nr 18 – Kasemärja tee 7

- krundi planeeritud suurus: 1 684 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - üksikelamu
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 250 m², sh abihoone kuni 20 m²
- hoonete suurim lubatud arv: 2
- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu 2 / abihoone 1
- hoonete suurim lubatud brutopind: 450 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu 8 m / abihoone 5 m
- parkimiskohtade arv: 3
- min. kohustuslik haljasala suurus: 337 m²
- kohustuslik puude arv: 8

Servituutide seadmise vajadused:

- Plan. sadeveekanaliseerimise torule kaitsevööndi 2+2m ulatuses kruntide pos.19-21 kasuks planeeringualalt välja jäävate maatulundusmaal olemasoleva kuivendussüsteemi edasiseks toimimiseks ja liigvee probleemi lahendamiseks

Krunt pos nr 19 – Kasemärja tee 5

- krundi planeeritud suurus: 1 595 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - üksikelamu
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 250 m², sh abihoone kuni 20 m²
- hoonete suurim lubatud arv: 2
- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu 2 / abihoone 1
- hoonete suurim lubatud brutopind: 450 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu 8 m / abihoone 5 m
- parkimiskohtade arv: 3
- min. kohustuslik haljasala suurus: 319 m²
- kohustuslik puude arv: 8

Servituutide seadmise vajadused:

- Plan. sadeveekanaliseerimise torule kaitsevööndi 2+2m ulatuses kruntide pos.20 ja 21 kasuks planeeringualalt välja jäävate maatulundusmaal olemasoleva kuivendussüsteemi edasiseks toimimiseks ja liigvee probleemi lahendamiseks

Krunt pos nr 20 – Kasemärja tee 3

- krundi planeeritud suurus: 1 439 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - üksikelamu
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 250 m², sh abihoone kuni 20 m²
- hoonete suurim lubatud arv: 2
- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu 2 / abihoone 1
- hoonete suurim lubatud brutopind: 450 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu 8 m / abihoone 5m
- parkimiskohtade arv: 3
- min. kohustuslik haljasala suurus: 288 m²
- kohustuslik puude arv: 7

Servituutide seadmise vajadused:

- Plan. sadeveekanaliseerimise torule 2+2m ulatuses krundi pos. 21 kasuks planeeringualalt välja jäävate maatulundusmaal olemasoleva kuivendussüsteemi edasiseks toimimiseks ja liigvee probleemi lahendamiseks

Krunt pos nr 21 – Kasemärja tee 1

- krundi planeeritud suurus: 1 762 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (E) - üksikelamu
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 250 m², sh abihoone kuni 20 m²
- hoonete suurim lubatud arv: 2
- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu 2 / abihoone 1
- hoonete suurim lubatud brutopind: 450 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu 8 m / abihoone 5 m
- parkimiskohtade arv: 3
- min. kohustuslik haljasala suurus: 352 m²
- kohustuslik puude arv: 9

Piirangud:

- Ol. ol.10kV õhuliini kaitsevöönd 10+10m
- Ol. ol. kuni 1kV õhuliinil kaitsevöönd 2+2m

Krunt pos nr 22 – Kasemärja park

- krundi planeeritud suurus: 3 930 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% üldkasutatav maa (Üh)

Servituutide seadmise vajadused:

- Plan. tuletõrjeveemahutite (2x45m³=90m³), -tarnetoru ja -veevõtukohale ca 125m² ulatuses võrguvaldaja kasuks
- Plan. sadeveekanalisatsiooni torule kaitsevööndi 2+2m ulatuses kruntide pos.14-15 ja 18-21 kasuks planeeringualalt välja jäävate maatulundusmaal olemasoleva kuivendus-süsteemi edasiseks toimimiseks ja liigvee probleemi lahendamiseks

Krunt pos nr 23 – Kalmari tee 28a

- krundi planeeritud suurus: 539 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% tootmismaa (T) - puurkaevu tüüplahendus
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 100 m²
- hoonete suurim lubatud arv: 1
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 1
- hoonete suurim lubatud brutopind: 100 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 3 m

Piirangud:

- Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd 300m, Kalmari tee teekaitsevöönd 20m, kraavi piiranguvöönd 50m ja ehituskeeluvöönd 25m
- Nähtavuskolmnurkades ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust
- Plan. puurkaevu sanitaarkaitsevööndi R30m ala ulatus ca 430m², kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist sanitaarkaitsealal

Servituutide seadmise vajadused:

- Servituudiala 10m laiuselt (Kalmari tee teekaitsevööndi ulatuses) insenertehniliste rajatiste paigutamiseks kruntide pos.1-8, 48-51 ja võrguvaldajate kasuks, kuhu on ette nähtud plan. tänavavalgustuse liitumiskilp

Krunt pos nr 24 – Kasemärja tee

- krundi planeeritud suurus: 9 343 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% transpordimaa (L)

Krunt pos nr 25 – Kalmari tee L3

- krundi planeeritud suurus: 40 350 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% transpordimaa (L) - Kalmari tee

Krunt pos nr 26 – Tallinna ringtee laiendus

- krundi planeeritud suurus: 3 996 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% transpordimaa (L) - Tallinna ringtee laiendus

Krunt pos nr 27 – Kalmari tee L1

- krundi planeeritud suurus: 5 922 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% transpordimaa (L)

Krunt on detailplaneeringu alast välja jäetud, kuna seda käsitletakse Lagedi aleviku Tehase tee 1/AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla/Kalmaripõllu kinnistu ning lähiala detailplaneeringus (vt 17.04.2014 Rae Vallavalitsuse e-kiri).

Krunt pos nr 28 – Kirikuaru I

- krundi planeeritud suurus: 3 461 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M)

Piirangud:

- Juurdepääsu servituudiala seadmise vajadus 5m laiuselt ca 430m² ulatuses Papli 8 kinnistu kasuks

Krunt pos nr 29 – <u>Võssu</u> • krundi planeeritud suurus: 6 402 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M)
Krunt pos nr 30 – <u>Hirdapõllu II</u> • krundi planeeritud suurus: 18 438 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M)
Krunt pos nr 31 – <u>Võssusauna</u> • krundi planeeritud suurus: 20 566 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M)
Krunt pos nr 32 – <u>Jüri tee 14</u> • krundi planeeritud suurus: 24 179 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M)
Krunt pos nr 33 – <u>Mätliku I</u> • krundi planeeritud suurus: 9 841 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M)
Krunt pos nr 34 – <u>Urve I</u> • krundi planeeritud suurus: 9 802 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M)
Krunt pos nr 35 – <u>Jaanisauna</u> • krundi planeeritud suurus: 52 766 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M)
Krunt pos nr 36 – <u>Jaanipõllu</u> • krundi planeeritud suurus: 24 850 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M)
Krunt pos nr 37 – <u>Kirikuaru II</u> • krundi planeeritud suurus: 6 329 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M)
Krunt pos nr 38 – <u>Põllu I</u> • krundi planeeritud suurus: 10 608 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M)
Krunt pos nr 39 – <u>Põllu II</u> • krundi planeeritud suurus: 34 966 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M)
Krunt pos nr 40 – <u>Põllu III</u> • krundi planeeritud suurus: 14 510 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M)
Krunt pos nr 41 – <u>Jüri te 20</u> • krundi planeeritud suurus: 29 575 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M)
Krunt pos nr 42 – <u>Jüri tee 20a</u> • krundi planeeritud suurus: 1 490 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M)
Krunt pos nr 43 – <u>Kooli</u> • krundi planeeritud suurus: 50 993 m²

• krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M)
Krunt pos nr 44 – <u>Ussiaugu</u> • krundi planeeritud suurus: 48 118 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M)
Krunt pos nr 45 – <u>Kalmari tee L2</u> • krundi planeeritud suurus: 4 922 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% transpordimaa (L)
Krunt pos nr 46 – <u>Nurga</u> • krundi planeeritud suurus: 90 778 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M) Piirangud: - Kalmari tee teekaitsevöönd 20m, kraavi piiranguvöönd 50m ja ehituskeeluvöönd 25m Servituutide seadmise vajadused: - Varem proj. toor- ja tarbeveetorustike, surve- ja isevoolsekanalisatsiooni torustike ja reo-veepumpla rajamiseks ca. 2370 m² ulatuses (ca 15m laiuselt kinnistu piirist) võrguvaldaja kasuks ning Kalmari tee ja rajatava kergliiklustee avalikuks kasutamiseks
Krunt pos nr 47 – <u>Kalmarinurga</u> • krundi planeeritud suurus: 88 346 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M) Piirangud: - Kalmari tee teekaitsevöönd 20m, kraavi piiranguvöönd 50m ja ehituskeeluvöönd 25m Servituutide seadmise vajadused: - Kalmari tee ja rajatava kergliiklustee avalikuks kasutamiseks ca. 2840 m² ulatuses (ca 6m laiuselt kinnistu piirist lisaks varasemalt seatud isiklikule kasutusõigusele). Krunt on detailplaneeringu alast välja jäetud, kuna seda käsitletakse <u>Lagedi aleviku Tehase tee 1/AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla/Kalmaripõllu kinnistu ning lähiala detailplaneeringus</u> (vt 17.04.2014 Rae Vallavalitsuse e-kiri).
Krunt pos nr 48 aadressi ettepanekuga <u>Kalmari tee 14</u> • krundi planeeritud suurus: 7925 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 50% ärimaa (Ä) ja 50% tootmismaa (T) liitsihtotstarve • hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 2700 m² • hoonete suurim lubatud arv: 2 • hoonete suurim lubatud korruselisus: 3 • hoonete suurim lubatud brutopind: 5400 m² • hoonete suurim lubatud kõrgus: 15 m • parkimiskohtade arv: 36 • min. kohustuslik haljasala suurus: 585 m² • kohustuslik puude arv: 13 Piirangud: - Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd 300m - Tallinna ringtee teekaitsevöönd 50m - kraavi piiranguvöönd 50m - kraavi ehituskeeluvöönd 25m
Krunt pos nr 49 aadressi ettepanekuga <u>Kalmari tee 16</u> • krundi planeeritud suurus: 6 655 m² • krundi kasutamise sihtotstarve: 50% ärimaa (Ä) , 50% tootmismaa (T) liitsihtotstarve • hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 2 700 m² • hoonete suurim lubatud arv: 2 • hoonete suurim lubatud korruselisus: 3 • hoonete suurim lubatud brutopind: 5 400 m² • hoonete suurim lubatud kõrgus: 15 m • parkimiskohtade arv: 36

- min. kohustuslik haljasala suurus: 1 331 m²
- kohustuslik puude arv: 17

Piirangud:

- Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd 300m

Servituutide seadmise vajadused:

- plan. 10kV elektrikaablile (ol. ol. AJ Kalmari ja plan. AJ-1 vaheline toitekaabel) kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 1+1m võrguvaldaja kasuks

Krunt pos nr 50 aadressi ettepanekuga Kalmari tee 22

- krundi planeeritud suurus: 12 409 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 50% ärimaa (Ä) , 50% tootmismaa (T) liitsihtotstarve
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 4300 m²
- hoonete suurim lubatud arv: 2
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud brutopind: 8600 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 15 m
- parkimiskohtade arv: 44
- min. kohustuslik haljasala suurus: 2482 m²
- kohustuslik puude arv: 21

Piirangud:

- Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd 300m
- Kalmari tee teekaitsevöönd 20m
- kraavi piiranguvöönd 50m
- kraavi ehituskeeluvöönd 25m
- tee nähtavuskolmnurkades ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust

Servituutide seadmise vajadused:

- Servituudiala 10m laiuselt (Kalmari tee teekaitsevööndi ulatuses) inseneritehniliste rajatiste paigutamiseks kruntide pos nr 1 - 8, 23, 48, 49, 51 ja võrguvaldajate kasuks, kuhu on ette nähtud plan. reoveepumpla liitumiskilp
- Plan. vee-, sadevee- ja kanalisatsiooni torudele kaitsevööndi 2+2m ulatuses võrguvaldaja kasuks
- Plan. alajaama AJ-1 rajamiseks kaitsevööndi 2+2m ulatuses võrguvaldaja kasuks
- Plan. 10kV elektrikaablile (ol. ol. AJ Kalmari ja plan AJ-1 vaheline toitekaabel) kaitsevööndi 1+1m ulatuses võrguvaldaja kasuks
- Plan. 0,4kV elektrikaablile kaitsevööndi 1+1m ulatuses võrguvaldaja kasuks
- Plan. sidekanalisatsioonile kaitsevööndi 1+1m ulatuses võrguvaldaja kasuks
- Plan. juurdepääsu servituudiala seadmise vajadus ca 2080m² ulatuses kruntide pos.48, 49, 51 ja võrguvaldaja kasuks alajaama AJ-1 teenindamiseks

Krunt pos nr 51 – Kalmari tee 24

- krundi planeeritud suurus: 12 400 m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: segasihtotstarve - 50% ärimaa (Ä) , 50% tootmismaa (T)
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 4 300 m²
- hoonete suurim lubatud arv: 2
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud brutopind: 8 600 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 15 m
- parkimiskohtade arv: 44
- min. kohustuslik haljasala suurus: 2 480 m²
- kohustuslik puude arv: 31

Piirangud:

- Tallinna ringtee sanitaarkaitsevöönd 300m ja ehituskeeluvöönd 50m, kraavi piiranguvöönd 50m ja ehituskeeluvöönd 25m

Servituutide seadmise vajadused:

- Plan. vee-, sadevee- ja kanalisatsiooni torudele kaitsevööndi 2+2m ulatuses võrguvaldaja kasuks
- Plan. 0,4kV elektrikaablile kaitsevööndi 1+1m ulatuses võrguvaldaja kasuks
- Plan. sidekanalisatsioonile kaitsevööndi 1+1m ulatuses võrguvaldaja kasuks

- | |
|---|
| - Plan. juurdepääsu servituudiala seadmise vajadus ca 1260m ² ulatuses kruntide pos.48, kasuks |
|---|

Transpordimaa krundid pos-d nr 24, 25 ja 26 ning üldkasutatava maa krunt pos nr 22 on ette nähtud avalikuks kasutamiseks ja omavalitsusele üle andmiseks.
--

Käesolevas detailplaneeringus on osaliselt käsitletud, Nurga (65301:003:0703), Võssusauna (65301:003:0183), Võssusauna I (65301:003:0182), Hirdapõllu II (65301:003:0614), Jüri tee 14 (65301:003:1960), Mätliku I (65301:003:0725), Jaanisauna (65301:003:0820), Jaanipõllu (65301:003:0791), Põllu (65301:003:0788), Trummi (65301:003:0125), Kooli (65301:003:0194) ja Ussiaugu (65301:003:0432) kinnistuid ning 3 reformimata riigimaa tükki (endise Lagedi mõisa Urve I (kinnistu nr 8672) ja Kirikuaru (kinnistu nr 11321) maad ning Kalmarinurga ja Kalmaripõllu kinnistute vahele jääv maa).

Planeeringuala piirist välja jäävate kruntide (planeeringus osaliselt käsitletud kinnistute osad) pos nr 29 kuni pos nr 44 maa ehitusõigust ei käsitleta.

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded.

Planeeringualale kavandatavate hoonete välisilme peab olema kaasaegne, visuaalselt nauditav. Ühtse terviku loomisel (ehitusprojektide koostamisel) tuleb arvestada piirkonnas juba valminud ja valmiva hoonestusega. Kavandatava(te) hoone(te) arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja solidsust. Hoonete fassaadide välisviimistluses tuleb järgida olemasoleva laohoone fassaadikujundust või sellest erineva lahenduse korral kasutada lao- ja tootmishoonele sobivaid fassaadikatematerjale (näiteks erinevad metall-profiilpaneelid, betoon, värvitud krohvipinnad, klaasfassaad või nende kombinatsioonid).

Hooned võivad paikneda ainult krundi hoonestusalas.

Planeeritud kruntide hoonestusaladele on hooned ette nähtud lahtise hoonestusviisiga.

Katuseharja suund peab olema risti või paralleelne kohustusliku ehitusjoonega.

Äri- ja tootmishoonete esinduslikud fassaadid tuleb projekteerida nii Tallinna ringtee kui ka Kalmari tee poole (nurgalahendused). Kavandatava hoone arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja solidsust.

Äri- ja tootmismaa kruntidel lubatud hoonete arv on kaks (pos-d nr 1 - 3, pos-d nr 48 - 51) kuni kolm (pos-d nr 4 - 8). Lubatud on ehitada kuni kolmekorruselised hooned, millede suurim lubatud kõrgus planeeritud maapinnast on 12 m (pos-d nr 1-3) või 15 m (pos-d nr 4-8, pos-d nr 48 - 51).

Lubatud on katusekalle vahemikus 0-15°, parapetiga. Ühe krundi kohta ei tohi kasutada rohkem kui kahte erinevat katuse kallet.

Fassaadidel kasutada vähemalt kaht erinevat materjali, milleks võivad olla klaas, betoon, puit. Teede poole on eelistatud suuremate klaaspindade kasutamine.

Plekki kasutamine Kalmari tee äärsete hoonete esindusfassaadis on lubatud aktsendi andmiseks kuni 20% kogu fassaadi ulatusest. Esindusfassaadi taga olevad laohooned jmt võib katta plekkfassaadiga, mis tuleb kombineerida muu materjaliga. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.

Fassaadid peavad olema liigendatud vormilt, materjalilt ja ka värvitoonidega. Kalmari tee poolsetel pindadel võib kasutada plekki aktsendi andmiseks kuni 20% ulatuses.

Värvilahendustes eelistada pastelseid ja looduslähedasi värvitoone ning katusekate toon valida tume (must, tumehall, tumepruun).

Üksikelamu kruntidel lubatud hoonete arv on kuni kaks, üks elamu ja üks abihoone. Lubatud on ehitada kahekorruseline elamu ja ühekorruseline abihoone.

Ühepereelamu lubatud ehitusalune pind on 200 m² ja suurim lubatud kõrgus planeeritud maapinnast kuni 8 m ning abihoonel ehitusalune pind 50 m² ja lubatud kõrgus kuni 5 m.

Ridaelamu kruntidel lubatud hoonete arv on üks ning lubatud on kuni kaks korrust.

Ridaelamu lubatud ehitusalune pind on 400 m² ja suurim lubatud kõrgus planeeritud maapinnast kuni 8 m.

Nii rida- kui ka ühepereelamul on lubatud katusekalle vahemikus 20°-40°. Väiksemad hooneosad ja abihooned võivad olla madalama kaldega. Ühe krundi kohta ei tohi kasutada rohkem kui kahte erinevat katuse kallet.

Fassaadimaterjalide valikul tuleb kombineerida kuni kolme materjali. Kohustusliku viimistlusmaterjalina tuleb kasutada puitu, mida võib soovi korral kombineerida vineeri, tellise, krohvi ja/või kiviga. Välisviimistluses eelistada pastelseid ja sooje toone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun).

Hoone(te) eskiislahendus(ed) tuleb eelnevalt kooskõlastada Rae vallaarhitektiga, kes vajadusel väljastab täiendavad arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused.

4.4. Piirded.

Äri- ja tootmismaa kruntide ümber võib rajada kuni 2 m kõrgusi metall-võrkpiirdeid, piirdeaia rajamise kohustus on Tallinna ringtee poolsele piirile jalakäijate- ja jalgratturite pääsu takistamiseks põhimaanteele. Piirded lubatud rajada kinnistu piirile ning teekaitsevööndi ulatuses insenertehniliste lahenduste tarbeks jäetud servituudialast krundi sissepoole. Piirete täpsed lahendused esitada hoonete ehitusprojektides.

Elamumaa kruntide tänavapoolsed piirded planeerida 1,5 m kõrguse püstise puitlippaiana. Kruntide omavahelistel piiridel võib kasutada 1,5 m kõrgust võrkpiiret, soovi korral koos hekiga. Piirded rajada kinnistupiirile ja piirete täpsed lahendused esitada hoonete ehitusprojektides.

4.5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

- Hoonete projekteerimisel tagada müra- ja vibratsiooni normtasemed hoonete siseruumides, projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused.
- Projekteeritava hoone ehitusprojekt tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästeametiga.
- Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks taotleda insenervõrkude ja/või ressursivaldajalt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojekti kooskõlastada võrgu valdajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Haljastusprojekt, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone ehitusprojekti mahus. Haljastusprojekti koostamisel arvestada olemasolevate puude ja uue haljastuse kasvutingimuste säilitamisega.
- Lammutus- ja ehitusprojekti koos haljastuskavaga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Liiklusruumi planeerimise aluseks on „Teede projekteerimise normid ja nõuded“ ja standard EVS 843:2003 Linnatänavad.

Planeeringuala jääb Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelisele alale. Ette nähtud Tallinna ringtee tee maa-ala laiendamiseks olemasolevatest kinnistutest vajaliku maa eraldamine. Nimetatud krundid on määratud vastavalt Tallinna ringtee ja Tallinn-Paldiski maantee rekonstrueerimisprojektiga ette nähtud suurustele (projekteerija WSP International Sweden AB koostöös WSP Sverige ja K-Projekt AS-ga). Teekaitsevöönd Tallinna ringteest on 50 m äärmise sõiduraja teljest.

Tallinna ringtee rekonstrueerimisel lihtsustub juurdepääs piirkonnale Lagedi liiklussõlme kaudu.

Juurdepääs planeeringuala kruntidele on ette nähtud 11112 Lagedi-Jüri teelt (alates 11.07.2012 ADS nimi: Tehase tee) alguse saavalt juurdepääsuteelt - **Kalmari teelt** (alates 17.01.2013 ADS nimi).

Kalmari tee on ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega krunt, mis moodustatakse äräliigetega kinnistutest, mida Kalmari tee läbib. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on Kalmari tee tulevikus avaliku kasutusega valla tee. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud sõidutee ja jalgteede rajamiseks ja tehnoorkude paigaldamiseks teemaa krunt laiusega 35m, mille teekaitsevöönd on 20m äärmise sõiduraja teljest.

Asfaltkattega sõidutee laius on ette nähtud 7m, millele lisandub mõlemalt poolt teepeenar 1m. Kalmari tee ja juurdepääsud äri- ja tootmiskruntidele peavad olema piisavad suuregabariidiliste veokite teenindamiseks.

Lisaks on paralleelselt sõiduteega ette nähtud kergliiklus- ja kõnniteed vastavalt laiustega 3m (praeguse pinnastee asukohale) ja 2m.

Kalmari tee liiklusohutuse tagamiseks ette nähtud tee nähtavuskolmnurgad 15m x 150m (Kalmari tee projektkiirus 50km/h, nähtavuskaugus peateele 150m ja nähtavuskaugus juurdepääsule/jaotustänavale 15m). Kalmari teelt Jüri-Lagedi tee liiklusohutuse tagamiseks on ette nähtud tee nähtavuskolmnurgad 20m x 200m (Jüri-Lagedi tee projektkiirus 60km/h, nähtavuskaugus peateele 200m ja nähtavuskaugus juurdepääsule/jaotustänavale 20m). Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4m ning nähtavust takistavate ehitiste püstitamine on keelatud.

Fikseeritud on olemasolevad juurdepääsud Kalmari teelt maatulundusmaadele, mida on võimalik täpsustada/muuta elamuala tulevaste detailplaneeringutega ja /või tee-ehitusprojektiga.

Planeeritava ala ühendustee (Kalmari tee) ja kõrvalmaantee 11112 Lagedi-Jüri ristumine, sealjuures ka truup lahendada eraldi teeprojektiga.

Riigimaantee teemaale ehitusloa taotlemisel esitada Maanteeametile vastav projekt koos ehitus- aegse liikluskorralduse projektiga.

Elamuala sisete maa-ala laiuseks on ette nähtud 15,5 m, kuhu on ette nähtud 5m laiune asfalteeritud sõidutee ja 1,5m laiune kõnnitee. Siseteed on planeeritud tupikteedena, mis on perspektiivis võimalik ühendada (liiklust ringistada) Jüri-Lagedi maanteega ning perspektiivsete elamuala arendustega.

Liiklus planeeringu elamualal on ette nähtud korraldada õueala põhimõttel.

Väljavõte Liikluseeskirja (vastu võetud Vabariigi Valitsuse 2. veebruari 2001. a määrusega nr 48) 20. peatükist "Liiklus õuealal":

§203. Jalakäija tohib õuealal liikuda kogu tee ulatuses. Jalakäija ei tohi juhti põhjendamatult takistada.

§204. Juht ei tohi õuealal jalakäijat ohustada ega takistada, vajaduse korral tuleb sõiduk peatada.

§205. Sõiduk tohib õuealal jalakäijate vahetus läheduses liikuda jalakäija kiirusega, mujal mitte kiiremini kui 20 km/h.

§206. Mootorsõiduk võib õuealale sõita vaid peatumiseks või parkimiseks.

§207. Õuealal tohib parkida ainult A- ja B-kategooria ning D1-alakategooria sõidukit. Seda tohib teha ainult tähistatud parklas, selle puudumisel aga teel kohas, kus parkimine ei takista jalakäijat ega muuda võimalikuks teiste sõidukite liiklust.

Teede äärde on ette nähtud tänavavalgustuse rajamine.

Tee maa-ala on ette nähtud piirkonda teenindavate tehnoorkude paigutamiseks vastavalt normidele.

Kalmari tee ja elamuala sisetele on käesoleva detailplaneeringuga määratud avalik kasutus ning transpordimaa sihtotstarbega krunt on ette nähtud üleandmiseks vallale.

Parkimine.

Äri- ja tootmismaa segasihtotstarbega kruntidel on kasutatud tööstusettevõtte ja lao parkimisnormatiivi (parkimiskoht / suletud brutopinna m²) 1/150 vastavalt EVS 843:2003 tabelile 10.1.

Arvestuslikult vajab tootmis- ja äripiirkonnas üks auto ca 35m manööverdamis- ja parkimispiinda. Korrutades nimetatud pinna planeeritud parklakohtade arvuga, saame iga krundi parkimiseks ja

liiklemiseks vajaliku maa-ala pindala. Suured parkimisalad tuleb eraldada väiksemate haljasalade gruppidega. Teed ja platsid on ette nähtud asfaltkattega ning varustada tänavavalgustusega.

Ridaelamu ühele boksile on määratud 1,5 parkimiskohta ja ühele elamule kuni 3 parkimiskohta omal krundil.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Planeeringualal kõrghaljastus puudub.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on äri- ja tootmismaa krundile ette nähtud haljastuse rajamise kohustus 20% ulatuses krundi pindalast, sh tuleb istutada krundi iga 600m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m. Igale krundile istutatavate puude arv on toodud detailplaneeringu seletuskirjas p 4.2. Kruntide ehitusõigus.

Tallinna ringtee äärde (pos-d nr 48, 51, 4, 5, 6, 7 ja 8) on ette nähtud kaitsehaljastus teelt tuleva müra ja saaste mõju vähendamiseks 20m - 25m ulatuses väljaspool Tallinna ringtee sanitaarkaitse vööndit (30m sõidutee servast, ca 10m kaugusele laiendatud teemaa krundi piirist). Haljastuse konkreetne lahendus kooskõlastada Maanteeametiga hoonete ehitusprojekti koostamise käigus.

Äri-tootmismaa krundi iga 400m² kohta peab istutama vähemalt ühe puu ning elumumaa krundi iga 200m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on vähemalt 10m. Suuremad parkimisalad tuleb haljastusega eraldada väiksemateks parkimisaladeks.

Kalmari tee äärsete elamualade ning äri- ja tootmismaa kruntide vahele on ette nähtud kõrghaljastusega ala kraavi piiranguvööndi ulatuses (kraavist idapoolsel alal) ja äri-tootmismaa kruntidele kõrghaljastusega rohekoridor laiusega ca 50m.

Elamualal on ette nähtud üldkasutatava maa krunt pargiala ja laste mänguväljaku jaoks.

Haljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike, millised ümbruskonnas juba kasvavad. Haljastus peab olema mitmerindeline ja eriliigiline, mis annab parema võimaluse roheline ekraani toimimiseks võimalike kahjulike keskkonnamõjude leevendamiseks või vältimiseks. Antud ala haljastust võiks rikastada männi, kuuse, nulu, saare, vahtra või remmelgasega.

Heakord.

Igal krundil peab olema lahendatud olme- ja tootmisprügi konteinerite asukoht ja krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Elamuala jaoks on ette nähtud sorteeritud jäätmete kogumise koht Kalmari tee ääres.

Vabariigi valitsuse 26. Aprilli 2004 määrus nr 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta“ määratleb jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahut iseloomustavate näitajate arväärtused, millest väiksema arväärtusega tegevuste juures ei nõuta jäätmeluba.

Iga krundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada ehitusprojekti mahus koostatava haljastusprojektiga, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

4.8. Vertikaalplaneerimine.

Maapinda on lubatud tõsta kuni 0,5m, kuid mitte kõrgemale kui hoonestatud naaberkiinnistu pind. Kiinnistu vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sajuvee juhtimist naaberkiinnistutele.

Iga krundi vertikaalplaneerimise lahendus esitada ehitusprojekti.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Planeeringuala kruntide planeerimisel on lähtutud kehtivast Eesti Projekteerimisnormist EPN 10 „Ehitiste tuleohutus“. Tuletõrje hüdrandid ja tuletõrje veevõtukohad peavad vastama standardile

EVS 812-6:2005 nõuetele. Tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud Eesti Vabariigi valitsuse-määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad nõuded“.

Väljavõte Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavast aastateks 2008-2020:

Kogu Rae valla perspektiivne tuletõrjeveevarustus on lahendatud hüdrantide baasil. Hüdrandid paigaldatakse olmeveetorustikule.

Torustike ja pumplate dimensioneerimisel on arvestatud, et vajalik tulekustutusvee vooluhulk on:

- korruselamute, ühiskondlike hoonete ja äri- / tootmishoonete piirkonnas 15l/s;
- 1-2 korruseliste elamute piirkonnas 10 l/s.

Järgmistes projekteerimise etappides tuleb märkida ka hüdrantide asukohad arvestusega, et hüdrantide vahekaugus on:

- korruselamute, ühiskondlike hoonete ja äri- / tootmishoonete piirkonnas 150m;
- 1-2 korruseliste elamute piirkonnas 300m.

Hüdrante ei tohi paigaldada tupiktorustikule, mille pikkus on üle 200m, erandiks on kahepoolse toitega torustik.

Iga konkreetse hoone tulepüsivusklass määratakse selle ehitusprojekti vastavalt kehtivale seadusandlusele ja normdokumentidele. Iga hoone vajalik tulekustutusvee maht ja lahendus määrata ehitusprojekti mahus.

Ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.
--

Planeeritud äri- ja tootmisala välis-tulekustutusvesi on ette nähtud kruntidele pos nr 2 ja pos nr 7 tehnoloogilisele servituudialale ette nähtud $2 \times 45 \text{ m}^3 = 90 \text{ m}^3$ (planeeringualal kokku 180 m^3) aastaringelt kasutatavatest veemahutitest, millega on tagatud tuletõrjevee vajadus 15 l/s 3 tunni jooksul (EVS 812-6:2005 p.5.2.1 tabel 3 ja p.5.3).

Planeeritud elamuala väline tulekustutusvesi on ette nähtud krundile pos.11 $2 \times 35 \text{ m}^3 = 70 \text{ m}^3$ aastaringelt kasutatavatest veemahutitest, millega on tagatud tuletõrjevee vajadus 10 l/s 2 tunni jooksul (EVS 812-6:2005 p.5.2.1 tabel 2 ja p.5.3).

Tuletõrjeveemahutite kasutusraadiuse suurendamiseks on planeeritud kuni 100m pikkused ise-voolused tarnetorud veehoidla ja veevõtukoha vahel (EVS 812-6:2005 p.7.4.7).

Planeeritud veevõtukohad (hilisemad tuletõrjehüdrandid piirkonna ühisveevärgi ringistamisel) on ette nähtud paigaldada teemaale sõidutee servast mitte kaugemale kui 2,5m. Veevõtukohtade / tuletõrjehüdrantide teenindusraadiuseks on äri- ja tootmismaal planeeritud 150m ning elamualal 300m.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest ning tupikutes olevad ümberpööramise platsid on minimaalsete mõõtudega 12x12m.

4.10. Servituutide vajaduse määramine.

Kruntide kitsendused ja servituudivajadused on märgitud kruntide ehitusõiguse juures - vt seletuskiri p 4.2. Krundi ehitusõigus.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

Planeeringuala äri- ja tootmismaa kruntide Kalmari tee poolsemasse serva on ette nähtud kuni 10m laiune servituudiala (Kalmari tee teekaitsevööndi ulatuses) kruntide pos nr 1-8, pos nr 23 ja pos nr 48-51 ning lähipiirkonda teenindavate tehnovõrkude (elektrikaablid, veetarnetorud jms) ja inseneritehniliste lisarajatiste (alajaamad, liitumiskilbid, kanalisatsioonipumplad jms) paigutamiseks.

Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude paiknemine ja krundiühenduste asukohad täpsustatakse ehitusprojekti.

Servituutide ja sanitaarkaitsevööndite ulatused täpsustuvad ehitusprojekti, kui selguvad konkreet-
sed teede ja tehnovõrkude lahendused ning asukohad.

Tehnovõrkude üldine lahendus on kajastatud joonisel nr 4 „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

5.1. Veevarustus.

Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise ala ning lähiala detailplaneeringu veevarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud Rae Vallavolikogu poolt 28.05.2013 määrusega nr 108 kinnitatud „Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2013-2024“ ning varasemalt koostatud „Rae valla Lagedi piirkonna ee- ja kanalisatsiooni rajatised, I etapp“ lahendustest (AS Pöyry Entec, töö nr 702/06).

Veevarustuse osas on määratud planeeritava ala orienteeruvaks majandus-joogivee vajaduseks ca 39...40 m³/d; 3...4 l/s ning antud veevarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades AS Elveso tehniliste tingimustega nr 297, 24.3.2009.a.

AS Elveso on nõus lubama planeeringualale vett koguses kuni 45 m³/d peale piirkonna ÜVK arengukava järgse ühisveevärgi väljaarendamist antud piirkonna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendaja poolt.

Planeeringuala on ette nähtud varustada majandus-joogiveega (39-40 m³/d) vastavalt ÜVK arengukavale planeeringuala krundile pos nr 23 ette nähtud puurkaev-pumplast. Puurkaevule on ette nähtud sanitaarkaitsevöönd raadiusega 30m (Keskkonnaameti 01.07.2010 kiri nr HJR 7-2/24824-2 „Veehaarde sanitaarkaitseala vähendamine“).

Veetorustikud on ette nähtud paigaldada transpordimaale. Tänavatorustikest on planeeritud harutorustikud igale krundile ja liitumispunktid (sulgarmatuurid) rajada 0,5-1,0m väljapoole hoonestatava krundi piiri.

Välisveetorustikud projekteerida PE PN10 veetorudest ning tähistada märkekaabliga. Sulgarmatuurina välisvõrgul kasutada kummikiilsibreid. Torustike ja seadmete montaaž ja paigaldus peab vastama LVI RYL 92 nõuetele. Kruntide liitumispunktid paigaldada ISO 9001 standardi kvaliteedi nõuetele vastava sulgarmatuur-kummikiilsiber pikendusvarda ja kahega.

Planeeringuala põhjapiirile, Kasemetsa ja Köpsu-Hansu 2 kinnistutele, rajatud ning mitte ehitusprojekti kohased vee-, sadevee- ja reoveekanalisatsiooni torud on ette nähtud likvideerida.

5.1.1. Tuletõrjevesi.

Tuletõrjevee vajadus on äri- ja toomisala 15 l/s ning elamualal 10l/s 3 tunni jooksul, mille tagamiseks on planeeritud tuletõrjevee mahutid kogu mahuga 250m³ kruntidele pos nr 2, 7 ja 11. Tuletõrjeveemahuti on ette nähtud aastaringseks kasutamiseks.

Hüdrantide rajamine on võimalik peale piirkonna veemagistraali ringistust piki Kalmari teed Karla küla elamukvartali veetorustikega.

Planeeritava ala tarbevee täpne hulk ja torustike tehnilised parameetrid täpsustatakse ehitusprojekti (tööprojekti) käigus, kui on selgunud täpselt milline äritegevus ja tootmine hakkab toimuma planeeritaval alal.

Planeeringuala veevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused AS-lt Elveso. Tööjoonised täiendavat kooskõlastada.

5.2. Reoveekanaliseerimine.

Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise ala ning lähiala detailplaneeringu kanalisatsiooni lahenduse koostamisel on lähtutud „Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise arengukavast aastateks 2008 - 2020“ (OÜ Projektikeskus, töö nr 480), varasemalt koostatud „Rae valla Lagedi piirkonna ee- ja kanalisatsiooni rajatised, I etapp“ lahendustest (AS Pöyry Entec, töö nr 702/06) ja AS Elveso poolt 24.03.2009 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 297.

Reoveekanaliseerimise osas on planeeritava ala orienteeruvaks vajaduseks ca 39...40 m³/d; 3...4 l/s. Reovett on AS Elveso nõus vastu võtma planeeringualalt kuni 45 m³/d peale piirkonna ÜVK arengukava järgse ühiskanalisatsiooni ja ühiskanalisatsiooni eelvoolu väljaehitamist Loo liitumispunkti antud piirkonna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendaja poolt.

Isevoolse kanalisatsioonitorustiku kaudu kogutakse reovesi vastavalt ÜVK arengukavale (planeeringuala krundile pos nr 3) ette nähtud reoveepumplasse ja sealt suunatakse edasi survetorustikuga olemasolevasse kanalisatsioonisüsteemi. Kanalisatsioonipumplale on ette nähtud sanitaarkaitsevöönd raadiusega 20m.

Kanalisatsiooni torustikud (nii isevooline kui ka survetorustik) on ette nähtud paigaldada transpordimaale. Tänavatorustikest on planeeritud harutorustikud igale krundile ja liitumispunktid (kontrollkaevud) rajada 0,5-1,0m väljapoole hoonestatava krundi piiri.

Planeeritava ala kanalisatsioonitorustike parameetrite määramisel tuleb arvestada planeeritavat ala läbivate ja planeeritavasse pumplasse lisanduvate naaberplaneeringute reovee vooluhulkadega.

Planeeritava ala reovee täpne hulk ja torustike tehnilised parameetrid täpsustatakse ehitusprojekti (tööprojekti) käigus, kui on selgunud täpselt milline äritegevus ja tootmine hakkab toimuma planeeritaval alal.

Planeeringuala reoveekanaliseerimise ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused AS-lt Elveso. Tööjoonised täiendavat kooskõlastada.

5.3. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Rae valla üldplaneeringu tehnilise infrastruktuuri kaardile on kantud olemasolevad ning perspektiivsed sademevee kanalisatsiooni trassid ning sademevee pumplade asukohad. Üldplaneeringu kaardile on kantud üldine lahendus, mida täpsustavad Rae valla ÜVK arengukava raames koostatud lahendused, piirkondlikud projektid ja tegevuskavade joonised.

Rae valla sademevee süsteemi renoveerimine ja laiendamine toimub vastavalt valla ÜVK arengukavale ning olemasolevate süsteemide heakorra hinnangule. Sademevee eelpuhastamise vajaduse määratlemisel tuleb tugineda valla ÜVK arengukavale ning piirkondlikele sademevee projektidele.

Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2013-2024 kohaselt lahendatakse sademevee kogumine ja käitlemine Rae vallas üldiselt kraavitamise ning pinnasesse immutamise teel.

Üldised tingimused maa-alade kasutamiseks ning veevärgi ja kanalisatsiooni rajamiseks:

- Alade arendamisel tuleb ette näha meetmed, mis tagavad olemasolevate kuivendussüsteemide töö.
- Vältida tuleb sademevee eesvoolude äralõikamist ehitusala seadmisega detailplaneeringute koostamisel.
- Detailplaneeringute koosseisus on vallal õigus nõuda maa-ala kuivendusprojekti ja hüdrogeoloogilist uuringut.
- Kohalikul omavalitsusel on õigus kaalutlusotsuse alusel keelduda detailplaneeringu algatamisest või projekteerimistingimuste väljastamisest liigniisketel, elamuehituseks sobimatutel aladel. Alade määratlemisel lähtub kohalik omavalitsus 2010. aastal KIV Kolm Grupp OÜ poolt läbi viidud geodeetilise uuringu „Rae valla veed“ tulemustest.
- Tehnoparkides tuleb välja ehitada sademevee kanalisatsiooni võrk.
- Ühisvee- ja kanalisatsioonivõrkude alas ei ole lubatud rajada imbeväljakuid ja lokaalseid biopuhasteid.
- Tsentraalsete ÜVK torustike valmimisel on sellega liitumine kohustuslik.

- Teega ristumisel tuleb torustik kogu liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa ulatuses paigaldada kaitsetorusse.
- Torustik tuleb projekteerida/rajada väljapoole liiklust korraldava ja teenindava ehitise maad. Liiklust korraldava ja teenindava ehitise maale võib projekteerida ainult torustike ristumised ning paralleelsed lõigud erandkorras koos vastava selgitusega.
- Põhimaanteel (tee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja tee nr 11 Tallinna ringtee) ja selle kaitsetsoonis (50 m äärmise parempoolse sõiduraja teljest) projekteeritavad torustikud tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

Käesoleva detailplaneeringu koostamiseks on PB Maa ja Vesi AS poolt koostatud 2009 aastal „**Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise ala (Lagedi tehnoпарк) hüdroloogilise olukorra ekspert-hinnang** „ (töö nr 0904), mille eesmärgiks on iseloomustada Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise ala ning lähiala detailplaneeringuala sademetevee ärajuhtimiseks kasutatavate eesvoolukraavide hüdroloogilist olukorda maksimaalsete vooluhulkade seisukohalt, vt. lisa 4.

Ekspert hinnangus on vaadeldud kogu Rae-Lagedi peakraavi valgala, mille kogupindala on ca 17 km². Suuremad kaetud pindadega alad paiknevad valgala kaugemates osades välja arvatud Lagedi tehnoпарк, mille sademeteveed suubuvad Rae-Lagedi peakraavi üsna suudme lähedal.

Vooluhulkasid on arvatud neljas punktis, millest kolm paiknevad Rae-Lagedi peakraavil ja üks (P2) tehnopargist tulev kraavil. Järgnevas tabelis on esitatud lisatud joonisel näidatud arvutus-punktides valgala iseloomulikud andmed, kahe erineva meetodi järgi arvatud arvutuslikud vooluhulgad ja trüüpide olevad ning perspektiivsed läbimõõdud.

Rae-Lagedi pkr-i ja Kalmari tee äärsed kraavi arvutuslikud vooluhulgad ja arvutusparameetrid:

Näitaja	Mõõtühik	Rae-Lagedi pkr Tallinna ringtee P1	Kalmari kr suudmes P2	Rae-Lagedi pkr allpool Kalmari kr P3	Rae-Lagedi pkr Lagedi- Jüri mnt profiilis P4
Valgala pind	km ²	14,20	1,45	16,68	16,91
tootmismaa	%	36	81	39	39
elamumaa	%	18	19	21	21
mets	%	46	0	40	40
Vooluhulk					
kev max 1%	m ³ /s	6,52		7,68	7,77
kev max 3%	m ³ /s		1,69		
Sajuvee standarti järgi vooluhulk	m ³ /s	5,47	1,96	6,92	7,40
Q_{arv}	m³/s	6,52	1,96	6,92	7,77
Oleva truubi diameeter	cm	Ø150	Ø75	Ø150	Ø150
Oleva truubi läbilaskevõime	m ³ /s	3,50	0,80	3,50	0,30
Vajaliku truubi diameeter (cm)	cm	2xØ150 või torusild	2xØ80 või Ø120	2xØ150 või torusild	2xØ150 või torusild

Tabelis toodud arvud on saadud arvestades Rae valla üldplaneeringuga. Arvestades praegust majandusseisu võib arvestada sellega, et niipea kõiki seal näidatud pindasid täis ei ehitata. Sellest tulenevalt võiks teise variandina vaadata siin olukorda, kus Tallinna ringtee alust truupi esialgu ümber ei ehitata, mis tähendab seda, et sealt pääseb allavoolu niisugune vooluhulk, mis sealt läbi mahub ehk maksimaalselt 4 m³/s. Ülalpool ringteed on veel teisigi vooluhulka vähendavaid tegureid nt Vaskjala-Ülemiste kanali alune düüker (Ø50 cm), mis ei lase ka valgalalt tulevat kogu vooluhulka läbi. Samuti suurte vooluhulkade korral Soodevahe tehnopargist tulev sademetevesi voolab osaliselt Soodevahe peakraavi, mis vähendab Rae-Lagedi peakraavi vooluhulkasid. Kogu Soodevahe tööstuspiirkonna sademeteveed oleks võimalik juhtida Soodevahe peakraavi, selleks on vaja lühike lõik Soodevahe peakraavist settest puhastada ja sulgeda kraav, mis juhib veed Rae turbatootmisala kaudu Rae-Lagedi peakraavi. See oleks vajalik juba seetõttu, et turbatootmisalalt tulevad veed on ette nähtud enne eesvoolu juhtimist suunata läbi settebasseinide ja võõrvete sinna juhtimine suurendab oluliselt settebasseinide parameetreid.

Rae-Lagedi peakraavi perspektiivsed (arvestades valla üldplaneeringut) vooluhulgad on sellised, mis ei mahu läbi Tallinna ringtee all olevast truubist. Kuna selle vahetamist ei ole lähiajal ette näha

siis tuleks sellest allavoolu arvestada vooluhulgaga, mis ringtee alusest truubist läbi mahub ja tegeleda praeguses etapis ringteest allavoolu jäävate truupidega.

Vooluhulka suurendav tegur on Vaskjala-Ülemiste kanalist reguleeritud väljavool Rae-Lagedi peakraavi. See on mõeldud selleks kui Ülemiste järve veepind tõuseb kriitilisele tasemele siis juhitakse järvest kanali kaudu osa vooluhulka peakraavi. See vooluhulk võib olla 1...1,5 m³/s.

Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise ala ning lähiala detailplaneeringu ala läbiv sademetevee kraav Kalmari tee ääres on halvas seisukorras - setet ja taimestikku täis kasvanud, mistõttu vesi ei pääse liikuma madalate veeseisude korral.

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud nõue Kalmari tee äärse kraav rekonstrueerimiseks, st settest puhastamist ja truupide asendamist. Selleks koostada kraavi rekonstrueerimisprojekt, millega dimensioneerida kraavile planeeritud rajatised.

Kraavi parameetrid pärast settest puhastamist on piisavad perspektiivsete vooluhulkade läbilaskmiseks.

Truupide läbimõõdud pärast tehnoargi valmimist ei vasta arvutuslikele vooluhulkadele.

Rae-Lagedi peakraavil Kalmari tee alune ja Lagedi-Jüri tee truubid tuleb rekonstrueerida perspektiivseid vooluhulkasid silmas pidades kuna need ei lase Kalmari teeäärsest kraavist lisanduvat vooluhulka läbi. Need tuleb asendada vähemalt 2xØ150 cm truupidega, otstarbekas on need asendada samaväärse läbilaskevõimega ovaalse ristlõikega torusildadega, kuna sama vooluhulga läbilaskmiseks kujuneb vee sügavus nendel väiksemaks.

Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise ala ning lähiala (Lagedi tehnoarg) detailplaneeringuga on ette nähtud rekonstrueerida perspektiivseid vooluhulkasid arvestades Rae-Lagedi peakraavil Kalmari tee truup ja rekonstrueerida Kalmari tee äärne kraav planeeringuala ulatuses.

Olemasolev drenaažisüsteem planeeringualal on ette nähtud täielikult likvideerida. Planeeringualalt välja jäävate naaberkinnistute kuivendussüsteemi jätkuvaks toimimiseks ja liigvee ärajuhtimise lahendamiseks on ette nähtud planeeringuala piiridele olemasoleva kuivendussüsteemi ümberjuhtimiseks drenaažitoru, mis läbib krunte pos nr 1, pos nr 8, pos nr 11-15, pos nr 18-21 ning millele on ette nähtud servituudiala kaitsevööndi 2+2m ulatuses.

Planeeringuala sademetevee ärajuhtimise eelvooluks on Kalmari tee äärse olev magistraalkraav, mis on ette nähtud säilitada ja korrastada vastavalt PB Maa ja Vesi AS poolt koostatud eksperthinangule „Rae vallas Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise ala (Lagedi tehnoarg) hüdroloogilise olukorra kohta“ (vt Lisa 4).

Igal krundil peab eraldi välja ehitama drenaaž- ja sadevete kokkukogumiseks vastav süsteem. Drenaaž- ja sadeveed juhtida iga krundi piirile määratud sadevete liitumispunkti.

Kuna sadevete eelvooluks on looduskeskkond tuleb äri-tootmismaa asfaltkattega pindadelt tulevad võimalikud õlised sadeveed puhastada enne kanaliseerimist või kraavi juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites.

Sadeveekanalisatsioon projekteerida vastavatest plasttorudest ja –kaevudest. Restkaevud näha ette setteosaga (liivapüüdja).

Transpordimaal sõidutee ja kõnnitee vahele jäävale haljasalale näha ette nõgu sademetevee kogumiseks ja immutamiseks.

Planeeringuala sajuveekanalisatsiooni ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused kohalikult omavalitsuselt.

5.5. Elektrivarustus.

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala arvutuslik elektrikoormus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades OÜ Jaotusvõrk tehniliste tingimustega nr 173723, 12.02.2010 ning nr 177921, 01.06.2010. Lisaks on väljastatud tehnilised tingimused võrkude ümberehituseks nr 173849, 12.02.2010.a.

Arvutuslik elektrikoormus

Arvutusliku elektrikoormuse määramisel on äri- ja tootmishoonetes arvestatud keskmiste koormusnormidega. Arvestatud on, et hoonete kütmine ja soojaveevarustus toimub mitteelektrilisel teel.

Ridaelamutes ja väikeelamutes on arvestatud järgmiste suure võimsusega elektritarvitite kasutamisega:

- 1 elektripliit kuni 8.5kW
- 2 elektrikeris kuni 6.0kW
- 3 soojuspumpküte kuni 4.0kW

Ühe eramu või ridaelamu boksi arvutuslik elektrikoormus antud tingimustel on 16 kW (3x32A).

Planeeritava ala elektritarvititeks on ka veehaarde ja kanalisatsiooni pumpla ning teede valgustus.

Arvutustulemused on toodud tabelis ET1.

Tabel ET1.

Pos. nr.	Nimetus	Funks. ja selle osa	Suletud brutopind m ²	Elektri-koormus kW	Märkusi
1	Äri- ja tootmismaa krunt	Ä50/T50	8400	280	
2	Sama	Ä50/T50	6400	200	
3	Sama	Ä50/T50	7200	230	
4	Sama	Ä50/T50	14000	430	
5	Sama	Ä50/T50	14000	430	
6	Sama	Ä50/T50	14000	430	
7	Sama	Ä50/T50	25400	600	
8	Sama	Ä50/T50	15800	500	
9÷11	Ridaelamu (3 tk.)	ER100	2400	120	
12÷21	Väikeelamud (10 tk.)	EV100	4500	100	
48	Äri- ja tootmismaa krunt	Ä50/T50	5400	160	
49	Sama	Ä50/T50	5400	160	
50	Sama	Ä50/T50	8600	290	
51	Sama	Ä50/T50	8600	290	
23	Veehaardepumpla	T100	100	15	
-	Reoveepumpla	-	-	10	
-	Välisvalgustus	-	-	15	
Kokku, arvestades eriaegsuse ja kadudega				3200	2x3x2500A

Elektrivarustuse süsteem

Planeeritava ala elektrienergiaga varustamiseks tuleb ehitada 3 trafoalajaama, trafoalajaamu toitvad 10 kV toitekaabelliinid, 0,4 kV elektri toiteliinid koos jaotus-, hargnemis- ja liitumiskilpidega.

Olemasolevat Kalmari 10/0,4 kV alajaama kasutatakse äri-ja toomiskrundi pos.2, ridaelamute ja väikeelamute elektrivarustuseks. Vajadusel tuleb Kalmari alajaam rekonstrueerida, st. vahetada seal asuvad trafod.

Trafoalajaam nr 1 ehitatakse kahetrafase komplektalajaamana trafodele kuni 1600 kVA. Trafoalajaama toiteks ehitatakse 10 kV kaabelliin läbijooksvana olemasolevalt 10 kV kaabelliinilt nr 20923 Kalmari teel.

Elektrivõrgu tugevdamiseks tuleb Loo-Lagedi 10 kV fiidrit pikendada Jüri-Vaskjala fiidrini Kalmari LP-s. Antud fiidri pikendamiseks on varasemalt Inseneribüroo T. Roosileht & Ko OÜ poolt projekteeritud 10kV elektrikaabel, töö nr 09TR06 "Lagedi, Rae vald Kalmari AJ ja Lagedi-Loo 10kV Õ/L masti nr 1 vaheline 10kV kaabelliin". Käesoleva detailplaneeringuga oleme antud Loo-Lagedi 10kVfiidri pikendusele ette näinud uue asukoha Kalmari tee ja ol. ol. Kalmari AJ juurde viiva tee ristumiskohas vältimaks kaabli sattumist rekonstrueeritava tee alla.

Trafoalajaamad nr 2 ja 3 ehitatakse kahetrafase komplektalajaamana trafodele kuni 1600 kVA. Trafoalajaamade toited ehitatakse 10 kV kaabelliinidega läbijooksva skeemina.

Alajaamade ehituse õiguslik alus - isikliku kasutusõiguse leping OÜ Jaotusvõrgu ja maaomaniku vahel.

Olemasoleva Kalmari alajaama (nr 5241) toitele võetakse tootmis-ärikinnistu pos nr 2, uued üksik- elamud ja ridaelamud. Kalmari alajaamale lisandub selle tulemusel elektrikoormus 400 kW ulatuses.

Kavandatud trafoalajaama nr 1 toitele võetakse tootmis-ärikinnistud pos-d nr 3, 48, 49, 50, 51 ja reoveepumpla. Trafoalajaama nr 1 arvutuslik elektrikoormus on 950 kW.

Kavandatud trafoalajaama nr 2 toitele võetakse tootmis-ärikinnistud pos-d nr 4, 5, veevarustuse pumpla ja kavandatud teevalgustus. Trafoalajaama nr 2 arvutuslik elektrikoormus on 800 kW

Kavandatud trafoalajaama nr 3 toitele võetakse tootmis-ärikinnistud po-d nr 1, 7, 8. Trafoalajaama nr 3 arvutuslik elektrikoormus on 1200 kW.

Olemasolev 10 kV õhuliin (Jüri-Vaskjala 10kV fiider), milline kulgeb paralleelselt kavandatava Ringtee kogumisteega (Kalmari teega), kuulub vastavalt tehnilistele tingimustele nr 173849, 12.02.2010 likvideerimisele.

Äri- ja tootmistarbijaid toidetakse kas otse alajaamast (liitumispunkt alajaamas) või läbi liitumiskilbi, mis asub paigaldatava jaotuskilbi kõrval.

Jaotuskilbid paigaldatakse ehitatavate 0,4 kV kaabelliinide hargnemiseks, sh. liitumiskilbi paigaldamiseks või 0,4 kV kaabelliinide sektsioneerimiseks.

Eramuid ja ridaelamuid toidetakse paigaldatavatest liitumiskilpidest : 4-sektsioonilisel ridaelamul on liitumiskilbis 4 arvestit koos peakaitsega, eramus 1 arvesti koos peakaitsega. Üldjuhul kasutatakse kaheseid liitumiskilpe, st. et liitumiskilbis on kahe eramu arvestid koos peakaitsega.

Alajaamade 10 kV kaabelliinide, 0,4 kV kaabelliinide, liitumis-, jaotus- ja hargnemiskilpide asukohad on toodud tehnovõrkude koondplaanil.

Olemasolev 10kV kaabelliin, mis toidab Kalmari alajaama, jääb osaliselt eramute alale planeeritava juurdepääsutee alla, mille tõttu on ette nähtud selle kaabli osaline asendamine uue lõiguga.

Elektriühenduse (liitumise) saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ning tasuda liitumistasu.

5.6. Tänavavalgustus.

Planeeritud teed ja tänavad on kavandatud valgustusega.

Valgustamiseks kasutatakse kõrgsurve Na-lambiga valgusteid, millised paigaldatakse 8-10m kõrgustele metallmastidele, kergliiklustee valgustid aga 5-6m kõrgustele metallmastidele.

Teevalgustuse juhtimiseks paigaldatakse teevalgustuse juhtimiskilp, milline saab toite paigaldatavast teevalgustuse liitumiskilbist. Kõik teevalgustusliinid ehitatakse maakaabelliinidena, toitega pai-

galdatavast teevalgustuse juhtimiskilbist. Teevalgustust juhitakse loomuliku valgustustugevuse (hämärase) järgi hämaralülitite kaudu.

Planeeringuala elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused AS-lt Eesti Energia. Tööjoonised täiendavat kooskõlastada.

5.7. Telekommunikatsioonivarustus.

Sidevarustuse (telekommunikatsiooni) osas on määratud planeeritava ala arvutuslik telekommunikatsiooni abonentide arv ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Elion Ettevõtte AS tehniliste tingimustega nr 10555469, 29.04.2009 ning nr 15467013, 11.06.2010.

Planeeritava ala arvutuslik telekommunikatsiooni abonentide arvu määramisel on lähtutud alljärgnevalt:

- äri- ja tootmiseloomuga krunt - 5 abonent
- eramus - 1 abonent
- ridaelamus - 1 abonent boksi kohta

Kogu planeeritava ala arvutuslik telekommunikatsiooni abonentide arv on 80. Telekommunikatsiooni abonendi all on mõeldud kas telefoni-, andmeside- või nende ühisliini.

Olenevalt telekommunikatsiooni arengust ja kliendi vajadustest võib olla otstarbekas paigaldada abonentidele kas vaskkaabelliin, valguskaabelliin või nn traadita süsteem. Viimasel ajal on areng toimunud just traadita süsteemide kasuks. Võimalikud traadita süsteemid oleksid : 3G; 3,5G; 4G; KÕU; M-INTERNET; WIMAX; jne.

Traadita süsteemide puuduseks on halvem side kvaliteet, kusjuures ilma avadeta metallseintega hoones võib ühendus puududa.

Eeldades, et abonentid ühendatakse telekommunikatsioonivõrku nn füüsiliste liinide kaudu, tulevad planeeritavale alale ehitada sideliinid alates Elion Ettevõtte AS sidevõrgu lõpp-punktist, milleks on

kaablijaotuskapi LAG154 juures asuva valguskaabli jätkukaev F68H19_K01 (Karla külas, Kalmari tee 10 juures).

Sidekaablid on otstarbekas paigaldada sidekanalisatsiooni, st. torustikku koos vaatluskaevudega. Sidekanalisatsiooni individuaalne sisend ehitatakse iga kliendini (kinnistuni).

Planeeritaval alal toimub sideliinide ehitus ala arendaja või krundiomanike vahenditega.

Planeeringuala sidevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused AS-lt Elion Ettevõtte AS. Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse AS Elion Ettevõtte AS poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsu võrgu osas. Tööjoonised täiendavat kooskõlastada.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast ning töid võib teostada ainult Elioni volitatud esindaja Eltel Networks AS kirjaliku tööloa alusel.

5.8. Soojavarustus.

Esialgelt on hoonete soojavarustus planeeritud kergel kütteõlil köetavate kateldeg, gaasikateldeg, elektrikütel või mõne muu alternatiivse kütteviisi baasil.

Kuna hetkel ei ole konkreetseid lao- ja tootmishoonete tehnoloogilisi ega ehituslikke visioone veel välja töötatud, siis tuleb iga konkreetse objekti ehitamiseks koostada eskiisprojekt mille koosseisus on ka arvutuslikud energiavajadused (kütte-, elekter, vesi jms) ning keskkonnaosa (saastearvutus, jäätmed jms).

5.9. Gaasivarustus.

Gaasivõrguga liitumiseks on Fortum Termest AS väljastanud tehnilised tingimused 25.10.2007.a.

Antud detailplaneeringuga liitumine gaasiühendusega ei ole ette nähtud seoses torustike suhteliselt kaugel paiknemisega planeeringualast, kuid transpordimaa planeerimisel on arvestatud perspektiivse gaasitorustiku paigaldamise võimalusega.

5.10. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded.

Planeeritud kruntidele ehitatavad hooned peavad vastama Ehitusseaduses § 3 lg 7 esitatud nõuetele.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.

Rae Vallavolilogu 14.09.2010 otsusega nr 144 otsustati mitte algetada Karla küla Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise ala ning lähiala detailplaneeringu strateegiline keskkonnamõju hindamist, sest planeerimislahenduse kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid.

Vastavalt EELIS andmebaasile ja Maa-ameti kaardiserverile ei paikne lähialas Natura 2000 alasid ja looduskaitsealuseid objekte.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus kiirgus ja lõhn.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatud tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu ning taastusvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Planeeringuala tootmistegevused.

Planeeringualale **ei ole lubatud olulise** keskkonnamõjuga tegevust „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 6 lõige 1 tähenduses.

Alale võib kavandada ainult sellist äri- ja tootmistegevust, mis ei tõsta oluliselt ümbruskonna müra- ja õhusaastet ning vastab kehtestatud keskkonnanõuetele. Planeeringualal on lubatud tootmistegevused, mis arvestavad keskkonnakaitseliste piirangutega ning millega kavandamisel ei kaasne keskkonnamõju hindamise nõuet, sh:

1. büroopinnad, koos laondustegevusega;
2. toiduainete pakendamine, laomajandus k.a külmladu
3. ehitusmaterjali ladustamine, tootmistegevus vähese müra ja tolmuvaba, seadmete ja toodete komplekteerimine (metall, puit, klaas, plastmass, elektritooted, KV seadmed, sanitehnika)
4. kergetööstus (õmblus, mööbel, puusepatooted);
5. trükindus, paljundustööd;
6. paber- ja papptaara koostamine;
7. reklaamitooted;
8. aparaadiehitus, elektroonika, laboriseadmete koostamine;
9. seadmete ja transportvahendite remont, hooldus, laenutus ja müük;
10. teadustegevus, õppetöö;
11. väikelaevade ehitus;
12. mänguasjade, muusikariistadega seotud tegevus jms.

Käesoleva detailplaneeringuga seatakse tingimus, et konkreetse äri-tootmismaa krundi hoonestamiseks tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiisprojekt koos kavandatava tehnoloogia kirjeldusega, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõjude strateegilise hindamise vajadus.

Kui planeeringualal kavandatakse „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 6 lg 2 nimetatud tegevust, siis tuleb omavalitsusele esitada põhjendused eeldatava keskkonnamõju olulisuse kohta, mille alusel saab omavalitsus analüüsida keskkonnamõjude ulatuse üle ning otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse üle.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6(2) määrab: kui kavandatav tegevus ei kuulu käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu selle kohta, kas järgmiste valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju:

1. põllu-, metsa- ja kalamajandus ning maaparandus;
2. maavaravaru kaevandamine või kaevisse rikastamine, geoloogiline uuring, üldgeoloogiline uurimistöö või maavaravaru kaevandamise lõpetamine;
3. energeetika;
4. metallide tootmine, töötlemine või ladustamine, kaasa arvatud romusõidukite ladustamine; mineraalsete materjalide töötlemine;
5. keemiatööstus;
6. toiduainetööstus;
7. tselluloosi-, paberi-, puidu- või tekstiilitööstus või nahaparkimine;
8. kummitööstus;

9. infrastruktuuri ehitamine või kasutamine;
10. jäätmekäitlus;
11. turismimajandus;
12. pinnatöötlus või -viimistlus orgaaniliste lahustite abil;
13. vineeri või puitkiudplaatide tootmine;
14. grafiidi (tempersüsi) või elektrografiidi tootmine põletamise või grafiidistamise teel;
15. ohtliku kemikaali, kaasa arvatud kütuse ladustamine;
16. loomakorjuste või loomsete jäätmete kõrvaldamine või taaskasutus;
17. vee erikasutus;
18. puhke-, spordi- või virgestusalade rajamine;
19. keraamika- või klaasitööstus;
20. reovee ja setete käitlemine;
21. muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Piirangud vastavalt Looduskaitseadusele ja Veeseadusele.

Alal on olemasolevast kraavist tulenevad ehituskeeluvöönd 25m, piiranguvöönd 50m.

Piirkonna veevarustuse tagamiseks on planeeritud puurkaev sanitaarkaitsetsoon raadiusega 30m (Keskonnaameti 01.07.2010 kiri nr HJR 7-2/24824-2 „Veehaarde sanitaarkaitseala vähendamise“). Puurkaev on ette nähtud liita piirkonna ühisveevarustusega.

Vee erikasutus.

Planeeringualale on kavandatud puurkaev, mille veevõtt toimub 28. põhjaveemaardla hästikaitstud Ordoviitsium-Kambriumi või Kambrium-Vendi põhjaveekompleksi varudest kuni 435m³ ööpäevas.

Vee erikasutusluba peab olema, kui võetakse põhjavett rohkem kui 5m³ ööpäevas (Veeseaduse §8 lg2 p2). Vee erikasutuseks peab kasutajal olema tähtajaline luba ja võõra maa kasutamise korral ka maaomaniku nõusolek (Veeseadus §8 lg2 p1).

Vee erikasutusluba peab olema enne ehitusloa taotlemist. Kohalik omavalitsus keeldub ehitusloa väljastamisest, kui puudub seaduse kohaselt nõutav vee erikasutusluba (Ehitusseadus §24 lg1 p11).

Sademetevesi.

Planeeringuala paikneb endisel põllumajandusliku drenaažisüsteemiga rohumaal. Suurvee ajal on ala kaetud veega, kuna savipinnased ei võimalda vee infiltreerumist ja olemasolevad kraavid ning truubid on dimensioneeritud vastavalt põllukuivenduse nõuetele.

Rae vallas koostatud geodeetiliste tööde aruande „Rae valla suurveed seisuga 07.04.2010“ kohaselt mõõdeti Jüri-Lagedi maanteel vee kõrguseks 35,58 balti süsteemis. Seega kogu antud detailplaneeringuala oli suurveega kaetud. Antud tingimustes võtab huvitatud isik kogu vastutuse ala hoonestamisel.

Tallinna Vesi AS tellimusel on koostatud „Suur-Sõjamäe sademevee ärajuhtimise skeem“ (OÜ Projektikeskus, töö nr 290) ning Suur-Sõjamäe sademevee ärajuhtimise variantlahenduste C1 ja C1/B3 KMH“ (AS Infragate Eesti, töö nr 607-08), millede kohaselt juhitakse Suur-Sõjamäe piirkonna lõunapoolse osa sademeveed lennujaama alt läbi mööda Soodevahe kraavi Pirita jõkke. Seega suureneks vee pealevool antud alale veelgi ning tulevikus võib oodata selles piirkonnas veel suuremaid üleujutusi, kuna Pirita jõgi ei suuda seda vett vastu võtta ning võib tekkida nõ tagasivool.

PB Maa ja Vesi AS poolt on koostatud 2009 aastal *Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise ala (Lagedi tehnotark) hüdroloogilise olukorra eksperthinnang* (töö nr 0904), mille eesmärgiks on iseloomustada planeeritava Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise ala ning lähiala (Lagedi tehnotark) sademevee ärajuhtimiseks kasutatavate eesvoolukraavide hüdroloogilist olukorda maksimaalsete vooluhulkade seisukohalt, vt. lisa 4.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud rekonstrueerida perspektiivseid vooluhulkasid arvestades Rae-Lagedi peakraavil Kalmari tee trupp ja rekonstrueerida Kalmari tee äärne kraav planeeringuala ulatuses.

Planeeringualalt formeeruvad sademete- ja drenaaživeed on ette nähtud suunata paigaldatavate torudega Kalmari tee ääres olemasolevasse kraavi, mis on planeeringu ala eesvooluks. Kraav tuleb re-

Igale ehituskrundile peab eraldi välja ehitama drenaaž- ja sademevee kokkukogumiseks vastav süsteem. Drenaaž- ja sademeveed juhtida krundi piirile määratud sadevete liitumispunkti. Asfaltkattega pindadelt tulevad võimalikud õlised sadeveed tuleb puhastada enne kanaliseerimist või kraavi juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites.

Hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb kinni pidada Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusest nr.42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid“ ja 17.05.2002 määrus nr.78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“.

Henrikson & Ko on koostanud Tallinna ringtee rekonstrueerimisele ja neljarealiseks ehitamiseks keskkonnamõjuhindangu, milles sisaldub ka Akukon OÜ poolt teostatud mürauuringutekaardid.

Detailplaneeringule on lisatud mürauringukaartide väljavõtetest järeldub, et planeeritud elamualal prognoositav liikluspääval on kuni 50dB ja öösel kuni 45dB ning äri- ja tootmisalal päeval 55-65dB ja öösel 45-60dB oleneval hoone asukohast. Antud müratasemed jäävad seadusega lubatud piiridesse.

Keskkonnaministri 2. augusti 2004 määrus nr 101 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba“ määratleb künnisvõimsused, millest alates on vajalik taotleda välisõhu saasteluba või erisaasteluba. Välisõhu kaitse seaduse §148 järgi tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba.

Kuna Põhja-Eesti on radooniohuga ala, siis hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ning rakendada leevendusabinõusid ning kavandada erimeetmeid. Mõistlik oleks iga krundi hoonestusprojekti koostamise käigus tellida vastavad eeluuringud.

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele. Enne ehitusloa taotlemist ja planeeritud insenervõrkude ehitamist tuleb sõlmida omanike vahel vastavad servituutide lepingud. Samuti tuleb enne hoone ehitusloa taotlemist sõlmida servituutideleping juurdepääsutee osas kinnistu omanikega, kelle maakautust see puudutab. Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja arendaja vahelisel kokkuleppele.

Detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks olemasolevate tiheasustusalade laiendamisel ja uute moodustamisel vastavuses üldplaneeringuga on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskooormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu.

DP kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

1. Omavalitsuse, asjast huvitatud poole (arendaja) ja tehnovõrkude valdajate vahel sõlmitavad kokkulepped (lepingud) teede ja tehnovõrkude rajamise ning rekonstrueerimise finantseerimiseks;
2. Kruuntide moodustamine, vajalike servituutide seadmisega;
3. Tehnovõrkude, rajatiste ja teede projekteerimistingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos kaasnevate lisauuringute teostamisega;
4. Vee erikasutusloa taotlemine;
5. Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
6. Uute juurdepääsuteede ja kvartalisiseste teede (ilma ülemise kihita ja madalhaljastuseta) rajamine (arendaja vastavalt omavalitsusega sõlmitud finantseerimislepingule),
7. Uute planeeritud vee, kanalisatsioonitrasside ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
8. Vajaduse taotleda tootmishoonetele saasteluba;
9. Moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine hoonetele;
10. Valmisehitatud hooned saavad taotleda hoonetele kasutusload, mille väljastamise tingimuseks on punktides 5 ja 6 loetletud ehitiste kasutuslubade olemasolu.
11. Peale 90% hoonete kasutuslubade väljastamist lõpetatakse uute juurdepääsuteede ehitamine (rajatakse teekate ülemine kiht ja haljastus);

Antud tööde loetelu on näitlik. Toimingute ja tegevuste järjekord oleneb võrgu valdajatest, kohalikest omavalitsusest ja arendajast ning nende omavahelistest kokkulepetest.

Eelpool nimetatud tööde finantseerimise ja teostamise osas sõlmitakse arendaja, omavalitsuse ja vajadusel kolmandate osapoolte vahel lepingud.

9. MUUD VAJALIKUD UURINGUD.

Ehitusprojekti koostamiseks teostada ehitusgeoloogilised uurimised.