

PLANEERINGU KOOSSEIS

Seletuskiri	3
1. Sissejuhatus	3
1.1 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	3
2. Detailplaneeringu planeerimisettepanek	4
2.1. Alusplaan	4
2.2. Olemasolev olukord ja seosed kontaktvööndiga	4
2.3. Kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus, hoonestusala piiritlemine	4
2.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitisele	5
2.5. Teede maa-alad ja liikluskorraldus	6
2.6. Haljastus, heakord, kuritegevuse riske vähendavad tingimused	6
2.7. Ehitistevahelised kujad	7
2.8. Tehnovõrgud ja -rajatised	7
2.8.1. Üldosa	7
2.8.2. Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi	7
2.8.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	8
2.8.4. Telekommunikatsioonivarustus	8
2.8.5. Küttevarustus	9
2.9. Keskkonnatingimuste seadmine	9
2.10. Servituutide seadmise vajadus	10
Joonised	11
1. Situatsiooniskeem	12
2. Tugiplaan	13
3. Planeeringu põhijoonis	14
4. Tehnovõrgud	15
Lisad	16
1. Rae Vallavalitsuse korraldus 02.10.2006 nr 1399 detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine	17
2. Lähtetingimused Ülejõe küla Rangusauna kinnistu detailplaneeringu koostamiseks	18
3. Keskkonnaministeeriumi kiri 02.08.2006 nr 11-11/9126-2 puurkaevude sanitaarkaitsealade vähendamise kohta	19
4. AS Elion Ettevõtte telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 5440286 02.10.2006	20
5. AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilised tingimused nr 96823 12.09.2006	21
6. Rae valla Ülejõe küla Rangusauna kinnistu müratase, OÜ Jõgioja Ehitusfüüsika KB, 18.10.2006	22
7. AS Elveso tehnilised tingimused nr 530/06 23.11.2006 vee ja kanalisatsiooniga varustamise kohta	23
8. Maanteeameti kooskõlastuskiri 07.12.2006 nr 11.3-2/3055	24
9. Raudteeinspektsiooni kooskõlastuskiri 05.12.2006 nr 5.2-2/1442	25
10. AS Eesti Raudtee kooskõlastuskiri 27.12.2006 nr 9.3-1/10551	26

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Rae vallas Ülejõe külas asuvat Rangusauna kinnistut. Planeeringuala suuruseks on ca 2 ha.

Planeeringu eesmärgiks on maa-ala kruntideks jaotamine ja kruntide ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine tööstus- ja laohoonete rajamiseks, juurdepääsu ja uute ehitiste tehnovõrkudega varustamise lahendamiseks.

Andmed planeeringuala moodustava Rangusauna kinnistu kohta on toodud tabelis 1.

Tabel 1 Andmed planeeringualal asuva kinnistu kohta

Jrk.	Aadress	Pindala	Sihtotstarve	Omanik/ valdaja
1.	Harjumaa, Rae vald, Ülejõe küla, Rangusauna kü (65301:011:0030)	19447 m ²	Maatulundusmaa (M-011)	OÜ Spa Plaza

1.1 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- Rae valla koostatav üldplaneering;
- Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava;
- Katastriüksuse plaan.

Planeeringu lähtedokumentideks on Rae Vallavalituse korraldused 10. detsember 2002 nr 22 planeeringu algatamise ning 11. veebruar 2003 nr 142 ja 2. oktoober 2006 nr 1399 detailplaneeringu koostamise lähtetingimuste kinnitamise kohta.

2. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

2.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Optiset poolt 2002. aasta mais koostatud geodeetiline digitaalne plaan täpsusastmega 1:500, töö nr R-82.

2.2. Olemasolev olukord ja seosed kontaktvööndiga

Planeeritav ala asub Rae vallas Ülejõe külas vahetult Tallinna ringteega paralleelselt kulgeva raudtee ääres. Põhjast piirneb planeeritav kinnistu Vanapere talu maadega ja idast Linke talu maadega. Lõunast piirneb ala kinnistamata maa-alaga, milleks on söötis põllumaa.

Planeeritav kinnistu ise on looduslik rohumaa, millel puudub hoonestus ja kõrghaljastus. Juurdepääs planeeringualale on Lagedi-Aruküla maanteelt algava tee kaudu, mis käesoleval ajal tagab juurdepääsu planeeringuala piiravate talumajapidamiste juurde. Olemasolevad tehnovõrgud planeeringualal puuduvad. Planeeringuala idaküljel kulgeb põhja-lõuna suunaliselt olemasolev elektri kõrgepingeliin, mille kaitsetsoon ulatub ka planeeringualale. Lisaks elektriliini kaitsevööndile lasuvad kinnistul veel riigimaantee nr 11300 (Tallinna ringtee) kaitsevööndi (50 meetrit) piirang ja raudtee kaitsevööndi (50 meetrit) piirang. Planeeringuala asub täies ulatuses riigimaantee sanitaarkaitsevööndis, mis on I klassi maantee puhul 300 meetrit.

Olemasolev krundi kasutamise sihtotstarve on maatulundusmaa.

2.3. Kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus, hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga tehakse ettepanek olemasolev kinnistu jagada kolmeks tootmismaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa krundiks. Planeeritavate kruntide ehitusõigus on antud kruntide ehitusõiguse tabelis (tabel 2).

Tabel 2 Kruntide ehitusõigus

Krundi aadress	Krundi pindala	Maa-kasutuse siht-otstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoone suurim lubatud kõrgus (korruselisus)	Ehitise kasutamise otstarve
Pos 1	7 981 m ²	Th	3	3500 m ²	3 korrust	12500 – tööstus- ja laohoone
Pos 2	4 861 m ²	Th	3	2000 m ²	3 korrust	12500 – tööstus- ja laohoone
Pos 3	4 862 m ²	Th	3	2000 m ²	3 korrust	12500 – tööstus- ja laohoone
Pos 4	1 741 m ²	L	-	-	-	-

Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrus nr. 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine". Th (0030) – tootmishoonete maa, L (007) – transpordimaa.

Ehitise kasutamise otstarbe esitamisel on aluseks Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrus nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3) on tähistatud hoonestusala (planeeritavat hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalaselle). Hoone täpne asukoht hoonestusalaal täpsustatakse projekteerimise käigus. Kavandatav hoonestusala on seotud krundi piiridega (vt põhijoonis).

Hoonestusale võib rajada lisaks hoonetele ja rajatistele ka parkimiskohti ning istutada puid, põõsaid. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid.

2.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitisele

Kuna planeeringu koostamise ajal puudub maaomanikel täpne arendusplaan, siis on esitatud võimalikult suured hoonestusala. Hoone(te) projekteerimisel tuleb teha hoonestuskava, millega on määratud täpsed tingimused ehitatavale hoonestusele ning hoone(te) väljaehitamise etapid.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada kas plekk- või kivimaterjale. Tallinna ringtee pool peavad hoonetel olema esinduslikud fassaadid.

Piirded peavad olema vähemalt 1,8 meetri kõrgused võrkpiirded, mida võib kombineerida hekiga.

2.5. Teede maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud olemasoleva juurdepääsutee (Vanapere tee) kaudu, mis saab alguse Lagedi-Aruküla maanteelt. Planeeringuga tehakse ettepanek olemasoleva juurdepääsutee rekonstrueerimiseks ja asfalteerimiseks alates planeeritava krundi piirist 135 meetri ulatuses Lagedi-Aruküla maantee poole. Nimetatud juurdepääsutee laiuks on 8,4 meetrit. Sellest 7 meetrit on ette nähtud sõidutee ning kummalegi poole teed jääb 0,7 meetri laiune haljasriba. Vaata ka kavandatud juurdepääsutee ristprofiili planeeringu põhijoonisel (joonis 3).

Krundile Positsioon 4 on planeeritud 7 meetri laiune kahe-suunalist liiklust võimaldav tee, mille ühel küljel kulgeb 2-meetrine kergliiklustee. Nimetatud juurdepääsutee võimaldab juurdepääsu kruntidele Positsioon 2 ja Positsioon 3. Planeeritud juurdepääsutee elementide kavandatud laiused on kajastatud ka tee ristprofiilil planeeringu põhijoonisel (joonis 3).

Täpne parkimislahendus lahendada edasise projekteerimise käigus, kui on teada täpne hoone kubatuur ja asukoht. Parkimiskohtade arv peab olema kooskõlas kehtivate normatiividega.

Kõik teed ja platsid on planeeritud asfaltkattega.

Planeeritud kinnistu sisene tee on eraomand ja on ette nähtud jääma kolme planeeritud krundi kaasomandisse.

2.6. Haljastus, heakord, kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Planeeritaval alal puudub kõrghaljastus.

Planeeringuga seatakse kruntidele kõrghaljastuse rajamise kohustus. Krundi iga 200 m² kohta on ette nähtud rajada vähemalt 1 puu täiskasvanukõrgusega min. 10 meetrit.

Parklate liigendamisel tuleb kasutada haljastust. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada tehnovõrkudega.

Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

Planeeringualal tuleb tagada teede heakord, lumekoristus ning välisvalgustuse korrasolek.

Kuritegevusriskide vähendamiseks on parkimiskohtade ja laoplatside juurde ette nähtud rajada valgustus. Lisaks on krundid planeeritud piirata kuni 1,8 meetrise piirdega ning sissepääs piiratud alale toimub vaid juurdepääsutee kaudu, mis tagab liikuvuse kontrolli.

2.7. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Rajatava hoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud kuni 2-korruselise hoone puhul TP2. Juhul kui hoonele soovitakse ehitada rohkem kui 2 korrust, peab tulepüsivusklass olema TP1. Juhul kui hoone kasutajate arv ületab 250 inimest, peab hoone vastama tulepüsivusklassi TP1 nõuetele.

2.8. Tehnovõrgud ja -rajatised

2.8.1. Üldosa

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

2.8.2. Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi

Veevarustus planeeritavatele kruntidele on ette nähtud krundile Positsioon 1 planeeritud puurkaevust. Puurkaevu maaala on eraomand ja on ette nähtud jääma kolme moodustatava krundiomaniku kaasomandisse. Puurkaevu sanitaarkaitseala on vastavalt keskkonnaministri kirjale 02.08.2006 nr 11-11/9126-2 arvestatud 10 meetrit. Mainitud veehaardest on kavandatud veetorustik planeeritavate kruntide piirideni.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on kavandatud planeeringualale 200 m³ mahutavusega tuletõrjevee mahuti mis samuti on eraomand ning on ette

nähtud jääma kolme tekkiva krundi omanike kaasomandisse. Mahuti asukoht on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 3).

Planeeritavate kruntide reovesi on ette nähtud juhtida krundile Positsioon 3 planeeritud kogumiskaevu.

Vastavalt AS Vensen poolt 26.03.2007 väljastatud liitumistingimustele Rangusauna kinnistu liitumiseks ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga on ette nähtud Rangusauna kinnistu liita ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga esimesel võimalusel, mis on mitte varem kui 2008. aasta lõpp. Ajutise puurkaevu ja kogumismahuti kasutuselevõtuks tuleb sõlmida valla vee-ettevõtja või AS Vensen'ga vastav leping, mis kohustab vee-ettevõtte ettekirjutise järgselt tsentraalsete trassidega liituma kohe peale nende valmimist. Ajutine puurkaev ja kogumismahuti on ette nähtud likvideerida koheselt peale tsentraalsete trassidega liitumist.

Sajuvesi on planeeringualal ette nähtud koguda krundisiseselt. Olemasolev põllumajanduslik drenaažitorustik on ette nähtud suures osas likvideerida. Paralleelselt kinnistu kagupiiriga on planeeritud uus 300 mm-se läbimõõduga drenaaži kollektortoru, kuhu suubuvad naaberkinnistute drenaažitorud. Parklatelt jm asfalteeritud aladelt (teed ja platsid) kogunev sajuvesi tuleb juhtida planeeritud sajuveekanalisatsiooni. Kogutud sajuvesi juhitakse läbi õlipüüduri planeeringuala lääneservas asuvasse kraavi. Saastunud sademevesi on ette nähtud enne suublasse juhtimist puhastada nii, et see ei halvendaks suubla seisundit (VVm 31.07.2001 nr 269 § 7 lg 1). Lisaks on planeeritud planeeringuala lõunapiirile paralleelselt piiriga kulgema kraav sajuvete juhtimiseks.

2.8.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond 12.09.2006 tehnilistele tingimustele nr 96823 on ette nähtud, et planeeritav ala saab elektrivarustuse „Linka” 10/0,4 kV alajaamast 0,4 kV õhuliiniga. Kruntide piirile õhuliini mastile on ette nähtud liitumiskilbid kahetariifse arvestussüsteemi ja peakaitsmega 3 x 16 A.

2.8.4. Telekommunikatsioonivarustus

Vastavalt Elion Ettevõtted AS 02.10.2006 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 5440286 on planeeringuala sidevarustuse

võimaldamiseks ette nähtud piiritlus-jaotuskapp krundi Positsioon 1 piirile planeeritud sissesõidutee juurde, kust on kavandatud sidekaabel planeeritavate kruntide piirini. Juurdepääsuvõrgu kaablite paigaldamine Lagedi võrgusõlmest planeeritava piiritlus-jaotuskapini lahendatakse eraldi projektina koos teiste samas piirkonnas paiknevatele maaüksustele projekteeritavate kaablivõrkude valmimisega. Telekommunikatsioonitrassid antakse üle Elion ettevõttele.

2.8.5. Küttevarustus

Planeeritavad hooned on planeeritud lokaalküttega. Lubatud on kõik kütteviisid ja kivisööga, raskeõliga vms kütmine.

2.9. **Keskkonnatingimuste seadmine**

Summaarseks arvutuslikuks ekvivalentse müra tasemeks planeeringualal planeeritava hoonestusala maantee- ja raudteepoolsel küljel kujuneb vastavalt OÜ Jõgioja Ehitusfüüsika KB mürataseme hinnangule Rangusauna kinnistul (vt lisa 6) päeval 66dBA ja öösel 63dBA. Sotsiaalministri määruse nr 42, 2002 §5(6)1 kehtestab taotlustasemeks uuel planeeritaval tootmisalal päeval 65dBA, öösel 55dBA. Planeeritud lahendus vastab praktiliselt sotsiaalministri määruse nõuetele, kui tootmishoones kavandatakse tegevust ainult päeval ajal.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse, mille täpne asukoht pannakse paika ehitusprojektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmekäitlusalade omavate firmade kaudu.

Kruntidel on lubatud väliskeskkonna mõjuga tootmistegevused, kuid kruntidel kavandatavad tegevused ei tohi ületada võimalikku ülenormatiivse kahjuliku mõju (suur, gaas, aur, lõhn, tahm, soojus, müra, põrutused jms) levimist naaberaladele, arvestades naaberalade olemasolevaid kasutamise otstarbeid. Kavandatavad tegevused peavad vastama keskkonnakaitse nõuetele.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Servituutide seadmise vajadus on vastavalt tabelile 3.

Tabel 3 Servituudid

Teeniv kinnisasi, isik	Servituut või isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi, isik
Positsioon 4	Elektriliini isiklik kasutusõigus	AS Eesti Energia
Positsioon 4	Sidekanalisatsiooni isiklik kasutusõigus	AS Elion Ettevõtted
Positsioon 4	Vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrgu torud	Vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrgu valdaja
Positsioon 3 ja 4	Drenaažitoru isiklik kasutusõigus	Drenaažitoru valdaja
Positsioon 4	Vee-, kanalisatsiooni ja sadeveekanaliseerimise isiklik kasutusõigus	Positsioon 1, 2 ja 3
Positsioon 1	Veetoru ja sadeveekanaliseerimise isiklik kasutusõigus	Positsioon 2 ja 3
Positsioon 1	Elektriliini isiklik kasutusõigus	AS Eesti Energia
Positsioon 3	Reoveekanaliseerimise isiklik kasutusõigus	Positsioon 1 ja 2
Kraav - kohalik omavalitsus	Isiklik kasutusõigus vee juhtimiseks lahtises kraavis	Positsioon 1, 2 ja 3

JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2. Tugiplaan	M 1: 500
3. Planeeringu põhijoonis	M 1: 500
4. Tehnovõrgud	M 1: 500

1. Situatsiooniskeem

2. Tugiplaan

3. Planeeringu põhjoonis

4. Tehnovõrgud

LISAD

1. Rae Vallavalitsuse korraldus 11.02.2003 nr 143 detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine;
2. Lähtetingimused Ülejõe küla Rangusauna kinnistu detailplaneeringu koostamiseks;
3. Keskkonnaministeeriumi kiri 02.08.2006 nr 11-11/9126-2 puurkaevude sanitaarkaitsealade vähendamise kohta;
4. AS Elion Ettevõtted telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 5440286 02.10.2006;
5. AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilised tingimused nr 96823 12.09.2006;
6. Rae valla Ülejõe küla Rangusauna kinnistu müratase, OÜ Jõgioja Ehitusfüüsika KB, 18.10.2006;
7. AS Elveso tehnilised tingimused nr 530/06 23.11.2006 vee ja kanalisatsiooniga varustamise kohta;
8. Maanteeameti kooskõlastuskiri 07.12.2006 nr 11.3-2/3055;
9. Raudteeinspektsiooni kooskõlastuskiri 05.12.2006 nr 5.2-2/1442;
10. AS Eesti Raudtee kooskõlastuskiri 27.12.2006 nr 9.3-1/10551.

**1. Rae Vallavalitsuse korraldus 02.10.2006 nr 1399
detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine**

2. Lähtetingimused Ülejõe küla Rangusauna kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

**3. Keskkonnaministeeriumi kiri 02.08.2006 nr 11-11/9126-2
puurkaevude sanitaarkaitsealade vähendamise kohta**

4. AS Elion Ettevõtte telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 5440286 02.10.2006

**5. AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna
tehnilised tingimused nr 96823 12.09.2006**

**6. Rae valla Ülejõe küla Rangusauna kinnistu müratase, OÜ
Jõgioja Ehitusfüüsika KB, 18.10.2006**

**7. AS Elveso tehnilised tingimused nr 530/06 23.11.2006 vee
ja kanalisatsiooniga varustamise kohta**

8. Maanteeameti kooskõlastuskiri 07.12.2006 nr 11.3-2/3055

9. Raudteeinspektsiooni kooskõlastuskiri 05.12.2006 nr 5.2-2/1442

10. AS Eesti Raudtee kooskõlastuskiri 27.12.2006 nr 9.3-1/10551