

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatajaks on Merle Sööt-Morales Arredondo. Detailplaneeringuga (edaspidi DP) määratakse vastavalt lähteülesandele krundi ehitusõigused, nõuetekohased kujad ja piirangud, liikluskorraldus ja keskkonnakaitse abinõud.

DP koostamise eesmärgiks on Rae vallas Peetri küla Meeritsa-I kinnistule rajada tootmis-, lao- ja ärihooned ning laoplatsid, krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine. Lahendatakse planeeritavale alale juurdepääs, tehnovõrkudega varustamine, servituutalad. Samuti lahendatakse liiklus- ja parkimiskorraldus, juurdepääsuteed, heakord ja haljastus.

Lähtematerjalid:

- 1 Peetri küla Meeritsa-I kinnistu piirkonna DP koostamise kinnitatud lähtetingimused (kinnitatud Rae Vallavalitsus 10. augusti 2004 korraldusega nr 1139)
- 2 DP lähteülesanne kooskõlastustega ja lisadega
- 3 Rae Vallavalitsuse poolt kinnitatud DP eskiisprojekt
- 4 Kinnistusregistri väljavõtted
- 5 Rae valla üldplaneering
- 6 Peetri küla üldplaneering
- 7 Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni üldplaneering
- 8 Peetri küla Kroosi 2 kinnistu DP lähtetingimused (Rae Vallavalitsuse 25. novembri 2003 korraldus nr 1385)
- 9 Peetri küla Allika kinnistute piirkonna DP (algatatud Rae Vallavalitsuse 11. mai 2004 korraldus nr 701, koostaja arhitektuuribüroo Tõnis Tarbe, töö nr 373, 2005 a.)
- 10 OÜ Reigeo koostatud geodeetiliste tööde aruanne (Tallinn 2006, töö nr 10280X)
- 11 Eesti Energia AS tehnilised tingimused (va. 08.05.2007, kehtiv kuni 08.11.2008, nr 115992)
- 12 Elveso AS tehnilised tingimused (19.06.2007, nr 236/07)
- 13 Elion Ettevõtte AS tehnilised tingimused (va. 18.05.2007, kehtiv kuni 17.05.2008, nr 6214022)
- 14 EV Planeerimis- ja Ehitusseadus
- 15 Eesti Projekteerimismid

1.2. Olemasolev situatsioon

Planeeritav kinnistu asub Peetri küla üldplaneeringuga määratud alal, Tallinn-Tartu maantee ääres, Assaku Toidutare lähisel. Planeeritava ala moodustab Meeritsa-I kinnistu, mille suurus on 13961 m² ja katastritunnus 65301:001:2210 ning

maakasutuse sihtotstarve elamumaa. Juurdepääs planeeritavale alale on läbi teiste kinnistuste (Kuivati, Allika V ja Allika) Vana-Tartu maanteelt. Planeeritav kinnistu külgneb lõunast ja läänest varem algatatud Allika kinnistute piirkonna DP alaga.

1.3. Territooriumi kirjeldus

Planeeritav ala on hoonestamata. Katastriplaani alusel on kogu kinnistu looduslik rohumaa. Seoses kinnistu paiknemisega Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee ääres, ulatub kinnistule riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 300 m ning sellest tulenevalt on kehtestatud ehituskeeld riigimaantee teekaitsevööndis 50 m ulatuses.

1.4. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs ja funktsionaalsed seosed

Planeeritava alaga külgneb kagusse jääv elamumaa kinnistu olemasoleva eramuga ja transpordimaa Reti põik tänavaga. Edelas on kaks kinnistut (Allika kinnistute piirkonna DP krundid 7 ja 8 tootmis-ärimaa). Loodes on põllumaa ja kirdes Tallinn-Tartu maantee.

1.5. Detailplaneeringu eesmärgid:

- 16 Rajada planeeritavale alale tootmis-, lao- ja ärihooned ning laoplatsid
- 17 Krundi ehitusõiguse määramine
- 18 Liiklus- ja parkimiskorralduse, juurdepääsuteede, heakorra ja haljastuse määramine
- 19 Tehnovõrkude lahenduse koostamine ja servituutide määramine
- 20 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele
- 21 Nõuetekohased tule tõrjekujud

2. DETAILPLANEERINGU OSA

2.1. Kehtiv maakasutus

Ala on suhteliselt tasase reljeefiga endisest põllumaast kujunenud looduslik rohumaa (pinnase kõrgusmärkidega 42-43) senise sihtotstarbega elamumaa, mille kaguservas kasvavad üksikud puud.

Planeeritav ala on hoonestamata. Katastriplaani alusel on kogu kinnistu looduslik rohumaa. Kinnistul asub kultusekivi (arheloogiamälestis nr. 18823).

Kinnistu sihtotstarve on muudetud detailplaneeringuga ärimaaks (50%, joonistel tähis Ä) ja tootmismaaks (50%, joonistel tähis Th).

Lisaks sihtotstarbele on krundile antud soovitatav ehitusala, krundi suurus ja maksimaalne korruste arv. Määratletud on soovitatavad ehitusalad ja ehituskeelualad. Teekaitsetsooni kauguseks sõidutee äärmisest sõiduraja teljest on arvestatud 20 m.

Krundi suuruseks on 13961 m². Planeeritav ala on ette nähtud hoonestada

tootmis-, lao- ja ärihoonetega. Hoonestus maa-alale on kavandatud 1 kuni 4 korruselisena, maksimaalne kõrgus 18m. Kavandatavale krundile ei ole varem detailplaneeringuid kehtestatud. Hoonestuse peafassaadiks on Tallinn-Tartu maantee poolne fassaad.

2.1.1. Kuritegevus

Hoone rajamisega kaasnev inimtegevus suurendab sotsiaalse kontrolli võimalust. Kuritegevuse riske vähendab planeeritavale alale rajatav välisvalgustus ja valvesignalisatsioon.

2.1.2. Piirangud

Tulenevalt sellest, et kinnistu asub vahetult Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee ääres, on planeeritavale alale ehituskeeld riigimaantee teekaitsevööndis 50 m ulatuses. Samuti on piiranguks riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 300 m.

Kuna kinnistul asub kultusekivi (arheoloogiamälestis nr. 18823), siis on kohustuseks see kivi säilitada ja vabalt üldsusele ligipääsetavana eksponeerida (piirdeaiast väljaspool).

2.2. Tehno-välisvõrgud ja ühendamine planeeringualas

Uusehituseks planeeritaval alal puuduvad tehnovõrgud, ala läänenurka läbib olemasolev elektriõhuliin. Tehno-välisvõrgud lahendatakse vastavalt tehnilistele tingimustele AS Elion Ettevõtte (side), AS Eesti Energia (elekter) ja Elveso (veevarustus ja kanalisatsioon).

2.2.1. Majandus- ja heitvete kanalisatsioon

Planeeringuala reoveed ühendatakse Allika DP planeeritud ühiskanalisatsiooniga. AS Elveso on väljastanud tehnilised tingimused nr 236/07 DP-ala kanaliseerimiseks.

2.2.2. Veevarustus

Planeeringualal puudub veevarustus. AS Elveso on väljastanud tehnilised tingimused DP-ala veega varustamiseks, nr 236/07. Võimalus liituda Allika DP-s projekteeritud veetrassiga.

2.2.3. Tuletõrje veevarustus

Vajaliku välise tulekustutusvee 10 l/s tagamiseks olemasolevast veebilansist ei piisa ja Allika kinnistute DP-ga nähakse ette rajada tuletõrjevee võtukohad. Tuletõrje veevõtukohad rajatakse koos teiste infrastruktuuridega. Selleks on

planeeritud á 110 m³ maa-alused soojustatud veereservuaarid, milledele on planeeritud soojustatud veevõtukaevud. Veevõtukohad tähistatakse looduses ja on hästi ligipääsetavates kohtades, see toimub Allika kruntidelt. Mahutite täitmine toimub sisseveoga. AS Elveso on väljastanud tehnilised tingimused DP-ala veega varustamiseks, nr 236/07.

2.2.4. Soojavarustus

Esialgu planeeritakse Meeritsa kinnistule maakütet. Kuna Allika DP planeeritud kinnistuid varustatakse gaasiga, siis on seetõttu hiljem võimalik kasutada ka gaasikutet. Krundi piirile projekteeritakse maa-alused sulgeseadmed.

2.2.5. Elektrivarustus

Eesti Energia AS on väljastanud tehnilised tingimused antud DP-ala elektriga varustamiseks, nr 115993. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtuteatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

2.2.6. Sidevarustus

Antud kinnistul puudub ka sidevarustus. AS Elion Ettevõtted on väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 6214022.

Planeeringuga on ette nähtud sidekanalisatsiooni rajamine. Planeeritav kinnistusisene kaablikanaliseerimisrass seotakse „Allika maaüksuse sidekanaliseerimine, Peetri küla, Rae vald, Harjumaa,“ tööprojektiga nr 06080 (AS Nordprojekt-2006) Reti tee 4/1 kinnistule projekteeritud kaablikanaliseerimise kaevuga KLASS-026, mille asukoha täpsustamiseks pöördatakse Tallinn-Põhja kaabliosaakonna poole.

Vastavalt Allika maaüksuse DP-le rajatakse sidekaabel piki Reti teed ja määratud servituutalasid. Olemasolev sideliini rass tõstetakse vajadusel ümber või asendatakse mööda Reti teed jooksva rassiga. Meeritsa kinnistul on ettenähtud liituda selle kaabliassiga.

2.3. **Vertikaalplaneerimine**

Vertikaalplaneeringu koostamisel võetakse aluseks ümbritsevate teede kõrgusarvud. Maa-ala planeeritakse kõrgusmärgini, mis võimaldab ühenduste tegemise olemasolevate tehnovõrkudega. Vertikaalplaneerimisel arvestatakse olemasolevate sõiduteede kõrgusmärgidega, tagades sujuv peale- ja mahasõit planeeritavale alale.

Sadeveed juhitakse sadevete kanalisatsiooni (Allika detailplaneeringuga planeeritud sadevete kanalisatsiooni). Osaliselt on sadeveed hajutaud krundi haljasalale. Asfaltplatsidelt kogutav sadevesi tuleb juhtida läbi õlipüüdjate kinnistu piires enne ühistrassi juhtimist. Vältida tuleb kruntide-vahelist voolavate sadevete vahetumist.

2.4. Haljastus ja heakord

Planeeringuga säilitatakse võimalikult palju olemasolevast kõrghaljastusest. Äri-, tootmis- ja laohoonete vahele nähakse ette ühiskondlik haljasala koos madal-, kesk- ja kõrghaljastusega. Detailne haljastus ja heakord lahendatakse mahulise projekteerimise käigus.

2.5. Teed ja platsid

Planeeritavale alale on ette nähtud üks juurdepääs. Krundi juurdepääsutee rajatakse vastavalt kehtivatele ehitusnormidele.

Sisse-sõidutee on ette nähtud asfaltbetoonkattega ja kõnniteed on sillutatud betoonkividest. Vertikaalplaneerimisega lahendatakse sadevete kogumine.

2.5.1. Liikluskorraldus ja –märgid, markeering

DP liikluskorraldus arvestab Eesti standardit EVS 843:2003 nõudeid ja juhiseid.

Parkivatele sõidukitele (klientide, personali ja teenindavale transpordile) on ette nähtud parkimiskohad kinnistu territooriumil.

Parkimiskohtade asukoht ja arv lahendatakse mahulise projekteerimisega, planeering näeb ette minimaalse parkimiskohtade arvu. Ligipääsuservituudiga määratud tee on piiratud kasutusega omanike loal ja märgistatud läbisõitu keelavate märkidega.

Kinnistusesse tänavate (teede) maa-ala laius on 15,0 m, sõidutee laius on 5,0 m.

Jalakäijate ja jalgratturite tarbeks on ette nähtud eraldi teed.

Lõpplahenduses on kõik teed ette nähtud asfaltbetoonkattega ilma kõrgendatud äärekivideta.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Leppe-märk	ehituse otstarve	norm. ühik	Bruto-pind (max)	Normatiiv-ne parkimis-k ohtade arv ühikule	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil (max)

				(keskmine)	
Ä	Ärihooned	Suletud brutopind m ²	9180	1/75	123
Th	Tootmis- hooned		9180	1/150	62

Kokku maksimaalne parklakohtade arv krundil- 185

3. KESKKONNAKAITSE

Käesoleva planeeringuga ei rajata olulisi saasteallikaid. Hooneid köetakse gaasi ja/või elektriga.

Detailne haljastus taimeliikide kaupa ja territooriumi väikeelementide heakord lahendada planeeritaval krundil hoonestusprojektiga. Olemasolev haljastus säilitatakse maksimaalselt. Kõrghaljastust mitte rajada servituutide kaitsevööndisse. Säilitada ja kaitsta kinnistul asuvat kultusekivi (arheoloogiamälestis nr. 18823).

Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise kohad on ette nähtud krundi piires. Krundile paigaldatakse konteinerid vastavalt kehtivale jäätmekäitlusseadusele, sorteerimine toimub jäätmeliikide kaupa. Jäätmete äravedu ja konteinerite tühjendamine toimub kinnistule ettenähtud ligipääsu kaudu.

Jäätmekäitlusel lähtuda Keskkonnateenistuse ettekirjutustest ja jäätmehoolduseeskirjast. Jäätmete utiliseerimiseks sõlmitakse krundi valdaja ja vastavat litsentsi omava firma vahel leping.

4. TULEKAITSEMEEETMED

DP on koostatud arvestades Eesti Projekteerimisnorme EPN 10 ja selle lisadele. Planeerimisel ja hoonete projekteerimisel lähtutakse Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetest. Hoonetevahelised kujud arvestavad Eesti Vabariigis kehtivaid tuletõrjenorme. Määratletud on rajatavate hoonete tulepüsivusklassid. Projektiga on määratletud võimaliku hoonestuse asukohad. Tuletõrjevesi võetakse soojustatud tulekustutusveevõtu kohtadest. Allika kinnistute piirkonna detailplaneeringus on ette nähtud 80m kaugusele Meeritsa-I kinnistust soojustatud tuletõrjeveevõtukoht.

5. NÄITAJAD PLANEERITAVA ALA KOHTA

1. Planeeritav ala- 13961 m²
2. Kavandatud kruntide arv- 1
3. Planeeritava ala bilanss- Ä-6980,5 m² (50%) ; Th-6980,5 m² (50%)

4. Parkimiskohtade arv (maksimaalne)- 185
5. Brutopind (suletud, maksimaalne)- 18360 m²
6. Brutopindade bilanss (suletud, maksimaalne)- Ä-9180 m² (50%) ; Th-9180 m² (50%)

Kalvi Voolaid,
arhitekt
25.4.2008