

Lagedi aleviku Killustiku tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering

**Huvitatud isik: AS REHVIMEISTER
Lagedi Killustiku tee 2**

ALARMA ARHITEKTUURIBÜROO OÜ
tel. +372 53540315. e-mail. igor@alarma.ee, reg.nr. 11119551

arhitekt: Igor Sidorenko

planeerija: Peep Moorast

SISUKORD

SISUKORD.....	2
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	5
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	5
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	8
3.5. Olemasolev tehovarustus	8
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.....	8
3.7. Kehtivad piirangud.....	8
4. PLANEERINGUETTEPANEK.....	9
4.1. Krundijaotus.....	9
4.2. Krundi ehitusõigus	9
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	9
4.4. Piirded.....	9
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
4.7. Vertikaalplaneerimine	11
4.8. Tuleohutusnõuded.....	11
4.9. Servituutide vajaduse määramine.....	11
4.10. Tehnovõrkude lahendus	11
4.11. Veevarustus.....	11
4.12. Tuletõrjevastustus.....	11
4.13. Reoveekanaliseerimine.....	12
4.14. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	12
4.15. Elektrivarustus	13
4.16. Tänavavalgustus.....	13
4.17. Telekommunikatsioonivarustus	13
4.18. Soojavarustus	13
4.19. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded.....	13
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	13
5.1. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
5.2. Planeeringu elluviimise tegevuskava	14
5.3. Muud vajalikud uuringud.....	15
5.3.1. Ekspert hinnang Rae vallas Lagedi alevikus Killustiku tee 2 kinnistul sademetevee eesvoolude hüdroloogilise olukorra kohta.	15
5.3.3. Rae vallas Lagedi alevikus ühisveevärgi ja –kanaliseerimisraajatised kinnistutel Tööstuse tn 3 ja Tööstuse tn 1 Vensen ehitusprojekt nr. 26/10	21
6. KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL JA KOOSKÖLASTUSED	24
Kooskõlastus 1	26
Kooskõlastus 2	27
Kooskõlastus 3	28
Kooskõlastus 4	29
Kooskõlastus 5	30
Kooskõlastus 6	31
7. JOONISED.....	32
7.1. ÜLDPLANEERINGU VÄLJAVÕTE	33
7.2. SITUATSIOONISKEEM M 1:8000	34
7.3. KONTAKTVÕÖNDI PLAAN M 1:4000	35
7.4. TUGIPLAAN M 1:1000	36
7.5. PÕHIJONIS JA TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN M 1:500.....	37
7.6. ILLUSTRERIVAD JOONISED	38
8. LAGEDI ALEVIKU KILLUSTIKU TEE 2 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING II OSA	

LISAD	40
8.1 RAE VALLAVALITSUSE KORRALDUS 08.05.2012 NR. 459 (LAGEDI ALEVIKUS KILLUSTIKU TEE 2 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE JA LÄHTESEISUKOHTADE KINNITAMINE)	41
8.2 LÄHTESEISUKOHAD (LAGEDI ALEVIKUS KILLUSTIKU TEE 2 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS)	42
8.3 AJALEHEKUULUTUS „HARJU ELU“ 8.JUUNI 2012 (ALGATAMINE).....	48
8.4 RAE VALLAVALITSUSE KORRALDUS 08.05.2012 NR 460 (LAGEDI ALEVIKUS KILLUSTIKU TEE 2 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE MITTEALGATAMINE)	49
8.5 AJALEHEKUULUTUS „HARJU ELU“ 11.05.2012 (KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE MITTEALGATAMINE)	56
8.6 KOOPIA PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLEANDMISE JA RAHASTAMISE LEPINGUST	57
8.7 KOOPIA KIRJAST KINNISASJAOMANIKELE PLANEERINGU ALGATAMISEST TEATAMISE KOHTA.....	63
8.8 RAE VALLAVALITSUS KIRI 14.11.2011 NR 6-2/8431 (ALGATAMISEST)	64
8.9 MAANTEEMETI KOOSKÕLASTUS (25.09.2012 NR 15-2/12-00100/204 (120636).....	66

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering
- Rae valla arengukava aastani 2025
- Rae valla ehitusmäärus
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024
- Rae Valla Jäätmehoolduseeskiri Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrus nr 99
- Detailplaneeringu koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse määrus 15. veebruar 2010 nr 14)
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- Eesti standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur, Osa 1: Linnaplaneerimine
- Teeseadus

Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Lisatud fotomaterjal lähipiirkonna keskkonnaseisundist.
- Planeeritaval alal tehtud geodeetilised uurimistööd , Geomeeter OÜ töö nr. 201130

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

Planeeritav ala on osaliselt hoonestatud. Killustiku tee 2 kinnistu asub tootmisettevõtete piirkonnas Tallinna ringtee ääres Lagedi alevikus. Tootmisettevõtete piirkond eraldatud Lagedi aleviku elamu aladest Tallinn-Tapa raudteedega. Kontaktvööndi ala on enamasti hoonestamata tootmisettevõtete territoorium, mis on varem koostatud detailplaneeringutega kinnistuteks jagatud. Ala planeeritud kavandatud tootmis- ja ärimaadeks. Rae valla üldplaneeringuga on planeeritava ala juhtfunktsiooniks äri- ja tootmismaa, kuni kahekorruselise hoonestusega. **Koostatav detailplaneering vastab kehtivale üldplaneeringule.**

Juurdepääs krundile toimub põhja poolt Killustiku teelt, mis omab otse väljapääsu Tallinna Ringteele ja lõuna poolt Tööstuse põik tänavalt, mis omab väljasõidu Tööstuse tänavale ja sealtkaudu Tallinna ringteele. Sõiduteedest eraldatud jalakäijate teed puuduvad. Planeeritava ala läheduses puuduvad ühistranspordi peatused. Lähim ühistranspordi peatus asub ca. 1,5 km kaugusel Lagedi alevikus (bussi -ja elektrirongipeatused)

Kontaktvõõndis kehtestatud detailplaneeringud:

- Killustiku 8 kinnistu Tootmiskompleksi detailplaneering (DP0044)
Kehtestatud 08.07.2003; korraldus nr.111

- Killustiku 8 kinnistu detailplaneering (DP0115)
Kehtestatud 08.07.2003; korraldus nr.111

- AS Komplekt tootmisterritooriumi detailplaneering (DP0031)
Kehtestatud 05.08.1999; korraldus nr.893

- Uuekärsa kinnistu detailplaneering (DP0141)
Kehtestatud 14.09.2004; otsus nr.288

- Sepa II kinnistu detailplaneering (DP0102)
Kehtestatud 13.05.2003; otsus nr.83

- Tehase tee 1/AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla /Kalmaripõllu kinnistu ning lähiala detailplaneering (DP0503)
Kehtestatud 10.06.2014; korraldus nr.815

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Killustiku 2 kinnistul asuva tootmishoonete kompleksi laiendamine, ehitusõiguse määramine kuni 3 1-2 korruseliste tootmis-laohoonetele, hoonestustingimuste määramine ning juurdepääsude ja parkimise lahendamine, heakorra ja haljastuse põhimõtete väljatöötamine, tehnovõrkude-ja rajatiste asukoha määramine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Tallinna ringtee ääres Lagedi alevikus. Planeeringu ala piirneb läänest Tallinna ringtee alaga, põhjapoolt Killustiku tänavaga, kirdest Killustiku tn 8 kinnistuga, idast Killustiku tn 8m ja Tööstuse põik 5 kinnistega, lõunast Tööstuse tn maa-alaga.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Killustiku 2 kinnistu suurus on 21794 m² ja maakasutuse sihtotstarve on kinnistusraamatu andmetel 100% tootmismaa. Planeeringualal ei ole riikliku kaitse all olevaid geodeetilisi märke. Planeeringuala koosneb ühest krundist.

Käesoleval hetkel on krundil asunud ehitised ja rajatised:

Metallist viihall nr.1 (ehr nr. 116023558), kontorihoone (ehr nr. 116023557), metallist kaarhall (ehr. nr. 116023559), metallist viihall nr.2 (ehr nr.116023560) ja õigusliku aluseta abihoone.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Olemasoleva olukorra ülevaatest on esitatud lisade all fotod. Lähiala kinnistud on

planeeritud, kuid hoonestus ei ole veel lõplikult välja ehitatud. Piirkonna kinnistute maakasutus on valdavalt tootmismaa koos ärimaa lisafunktsiooniga. Kinnistutele on kavandatud ulatuslikud ehitusõigused. Ehitusõiguste ulatused on esitatud kontaktvööndi skeemil.



Vaade planeeritavale alale Tallinna ringtee poolt (vaade Jüri aleviku suunas)



Vaade Killustiku tee 8 krundile (hoonestamata ala, hetkel parkimisplatsina kasutuses)



Vaade Tööstuse tn-le



Vaade Tööstuse põik tn.-le



Vaade Tööstuse tn 1,3 ja Tööstuse põik tn 2,4 kinnistutele (hetkel hoonestama krundid)

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeritava ala juurdepääsud on Killustiku tänavalt ala põhjaosas ja Tööstuse põik tänavalt ala lõunaosas. Mõlemad tänavad suunduvad Tallinna ringteele.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala on varustatud tehnovõrkudega. Ühendus olemasolevate elektri- ja sidetrassidega on rajatud Tööstuse tn-lt. Kanalisatsioon lokaalne, veega varustamine puurkaevudebaasil (2 tk).

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Ringtee ääres kasvab olemasolev haljastus ca 41 puud.

3.7. Kehtivad piirangud

Alale ulatuvad piirangud :

Tallinna ringteest 50m

Maaparanduskraavi kaitsevöönd 1m

Tööstuse põigu kaitsevöönd 10m teemaa piirist

Sidekanalisatsiooni trassi kaitsevöönd 2m

0,4 kV madalpingekaabli kaitsevöönd 1m

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga ei teostata kruntimist. Olemasoleva kinnistu piire ei muudeta.

4.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratakse krundile järgmine ehitusõigus:

<u>Ehitusõiguse määramine kruntidele:</u>	<u>pos.1</u>
Krundil kasutamise sihtotstarve	T 100% tootmismaa
Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed	12500 Tööstus- ja laohooned (vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002.a määrusele nr 10 Ehitise kasutamise otstarvete loetelu)
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala	7 334m ² 33,6%
Hoonete suurim lubatud kõrgus	16,0m abs 54,35
Hoonestatava krundi hoonestustihedus	0,33
Hoonete ±0.00	vaba

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Üldised arhitektuursed nõuded:

Hoonestusviis: lahtine

Katusekalle: kalle 0°-15°, parapetiga

Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: 16m (abs. 54,35m)

Katusematerjal: rullmaterjal, profiilplekk

Stiil: Stiililiselt kasutada kaasaegse kontseptuaalse arhitektuuri võtteid.

Välisviimistlus: Hoonete välisviimistlus peab olema kaasaegne, moodne, visuaalselt nauditav ja arvestama naaberhoonestusega. Maantee poole näha ette suuremad klaaspinnad ja esinduslikumad fassaadid. Eelistatud viimistlusmaterjalid on betoon, klaas, puitu. Fassaadi põhiosas kasutada kahte erinevat materjali ja tonaalsust. Eelistada looduslähedasi ja sooje toone. Plekkfassaad kogu hoone ulatuses on aktsepteeritud väga eriliste lahenduste puhul.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.4. Piirded

Piirded on planeeritud kinnistu piiridele. Materjalidest kasutada keevis- või punutud traatvõrku, mis on metallpostidel. Piirde kõrgus maapinnast on max. 2,0m.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualasse jäävate juurdepääsutee alal liikluskorralduse põhimõtteid ei muudeta. Olemasolevad juurdepääsud säilivad. Sõidukite liikumissuundi tänavaalal ei muudeta. Põhjapoolt on kahe-suunaline välja/sissesõit Killustiku teele, lõunapoolt on kahe-suunaline välja/sissesõit Tööstuse põik tn-le. Planeeringus on esitatud väljavõtte Tallinna ringtee projektis.

Parkimine lahendatakse oma krundil vastavalt normatiividele. Autod pargitakse oma krundil vastavalt EVS 843:2003 nõuetele, suhtega 1/150 (parkimiskoht/suletud brutopinna m²), Krundile on kavandatud 101 parkimiskohta, mis arvestab parkimisvajadusega.

Parkimiskohtade arvutus.

(parkimiskohtade arv = hoone suletud brutopind / 150 või 14670m²/150 = 98 autokohta)

Tänav kõrgusarve planeeringuga ei muudeta, olemasolevad kõrgusarvud on näidatud põhijoonisel. Planeeringu põhijoonisel on märgitud krundile sissesõitude asukohad, teistes kohtades on sõidukitele juurdepääsude rajamine keelatud.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritava alal esineb kõrghaljastust. Põhjapoolse sissesõidu juures kasvavad 5 puud (harilik kuusk, istikud kõrgusega kuni 2m). Läänepoolse külje ääres Tallinna ringtee kaitsevööndis kasvavad üksteise läheduses 53 puud (männid ja kuused, täiskasvanud puud kõrgusega ca. 10m).

Planeeritava alal on kavandatud istutada täiendav kõrghaljastus planeeritava ala läänepoolsel küljel Tallinna ringtee kaitsevööndis. Kokku on ettenähtud istutada 36 uut kõrgekasvulist puud (1 puu 600m² kinnistupinna kohta). Liigiliselt arvestada, et puud oleksid kõrgekasvulised ja moodustaksid ringtee suunal haljaspuhvri.

Ehitise ja krundisise teede ning platside alt ära kooritav kasvupinnas taaskasutatakse krundi haljastamisel. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada Rae vallavalitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.

Haljastuse osakaal

Pos. Nr.	Krundi Aadress	Krundi Pind m ²	Haljastus kokku m ² /%
1.	Killustiku 2	21 794	4 359/20%

4.7. Vertikaalplaneerimine

Projekteerimise etapis vältida vertikaalplaneeringuga sademevee valgumist naaberkinnistule. Kinnistu lõunapoolse piiri ääres rajatakse sadevee kraav mida liidetakse ümbruskonna kuivenduskraavide võrgustikuga.

4.8. Tuleohutusnõuded

Planeeritav hoonestus on minimaalse tuleohutusklassiga TP2. Olemasolevate hoonete ja planeeritud uute hoonestusmahtude vahele on planeeringus näidatud tule müüri vajadus. Tule müüri lõplikud asukohad määratakse ehitusprojektiga vastavalt kehtivatele tuleohutusnormatiividele.

4.9. Servituutide vajaduse määramine

Planeeritavale kinnistule ulatuvad järgmised servituudivajadused:

Tööstuse põik tänaval kulgev veevarustuse torustikust tulenev servituudivajadus ulatusega 45 cm ja pikkusega 114 meetrit

Tööstuse põik 3 kinnistul kulgeva sidevõrgu servituudivajadus ulatusega kuni 45 cm ja pikkusega 46 meetrit.

4.10. Tehnovõrkude lahendus

Planeeritud tööstus- ja laohoonete liitumiseks rajatakse kinnistuisene ja kinnistuväline vee-, reovee ja sademeveekanaliseerimise torustik. Kõikide trasside projekteerimiseks võtta uued täiendavad tehnilised tingimused trassivaldajalt.

4.11. Veevarustus

Planeeritava ala veevarustuseks rajatakse ühisveevärk vastavalt AS Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeritava ala olmeveevarustus ($7,5\text{m}^3/\text{d}$) on planeeritud Tööstuse tänava ja Tööstuse põigu $\text{d}110\text{mm}$ ühisveetorustikest. Kinnistute veevarustuse ehitusprojektide koostamiseks taotleda tehnilised tingimused.

Liitumispunktina on maasiibrid DN65 kuni 1m kaugusele kinnistu piirist. Killustiku tee 2 planeeritud tulekustutus- ja olmevee tarnetoruna on ette nähtud kasutada PE DN65 PN10 Veetorustiku paigaldussügavus maapinnast on 1,8 m toru peale. Veetorustik on ette nähtud alates liitumispunktist kuni hooneteni.

Vett vajatakse majandus-joogiveeks hoonete sansõlmedes ja pesuruumides. Hoonetele on ette nähtud veevarustus järgivatele tarbijatele: dušši- ja wc ruumid, koristaja ruumid.

	Majandus-joogivee tarbimine		
	l/s	m^3/h	m^3/d
• Majandus-joogivesi (max.)	1,05	2,4	7,5

Alas on vee vabasurve peab tagatud 2x hoonestusele. Planeeritava ala veevarustuse süsteem on ette nähtud rajada PE De75 plasttorudest surveklassiga PN10. Plastist veetorud paigaldatakse tihendatud killustikalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast.

4.12. Tuletõrjearustus

Projekteeritavale kinnistutele on planeeritud paigaldada tuletõrjeveemahutid $4 \times 70 = 270\text{m}^3$

(20l/s 3 tundi). Kõrvalolevate kinnistustute välistuletõrjevesi (10 l/s) on planeeritud lahendada ühisveetorustikel planeeritava hüdranti baasil. Tuletõrjehüdrant on E-tüübi, soojustatud ja maa-alune. Kuna tuletõrjehüdrant paigaldatakse tupiktorule siis peale tuletõrjehüdranti tuleb paigaldada maasiiber DN100, mis on tavaolukorras avatud ja tuletõrjekahjus suletud.

Vastavalt Uuekärsa kinnistu detailplaneeringule (Takuma Projekt OÜ töö nr 0403RV-DP, 15.05.2004) ja Rae valla arengukavale 2008-2020 (OÜ Projektikeskus töö nr 480, 20.10.2008) on ette nähtud Tööstuse tänava veetorustik ringistada Tehase tänava ja Jüri tee ühisveetorustikega. Sellega on tagatakse tulekustutusvesi.

4.13. Reoveekanaliseerimine

Planeeritava ala reovee kanaliseerimisel on eelvooluks planeeritav Tööstuse tn d160mm reovee kanalisatsioonitorustik. Tööstuse tänava ja Tööstuse põigu tänavakanaliseerimine on planeeritud De160 mm plasttorudest. Kanalisatsiooni lahendus on planeeritud lahkvoolne.

Planeeritava alale on ette nähtud liitumispunkt planeeritava tänava ühiskanalisatsiooniga kuni 1m kinnistu piirini. Killustiku tee 2 olmereovee kanalisatsioon on ette nähtud alates liitumispunktist kuni hooneteni.

Olmereoveeallikateks on hoonetel köök, sansõlmed, duššid.

Planeeritavast hoonest kanaliseeritava reovee arvutuslik vooluhulk:

	l/s	m ³ /h	m ³ /d
Olmereovesi (max.)	3,06	2,4	7,5

4.14. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Killustiku tee 2 krundi sademetevee ärajuhtimise eelvooluks on Tallinna ringtee servas paiknev kraav ja kagupiiril olev kraav, millede ühinemiskohal jätkub kraav d300 mm torustikuga kuni Lagedi-Jüri tealuse truibini T/1 (d75 cm). Vastavalt PB Maa ja Vesi AS'i poolt koostatud eksperthinnangule ja arvestades perspektiivis ringtee laiendusega on ettenähtud D315 truibid asendada kraaviga (Tööstuse põik 1 ja Tööstuse põik 3 kinnistutele, sissesõitude alla paigaldatakse D600 truibid) . Kõik olemasolevad kraavid on ette nähtud korrastada ja puhastada.

Planeeritava ala sademevee arvutuslik vooluhulk:

	l/s
• tootmis-laohoone (max.)	5,8
• territooriumilt (max.)	7,8

Killustiku tee 2 krundi drenaaživee ärajuhtimise eelvooluks on planeeritava ala sademevee kanalisatsioon.

Planeeritava ala sademevee arvutuslik vooluhulk:

	l/s
• tootmis-laohoone drenaaž(max.)	1,5

Planeeritava ala drenaaž planeeritud alates kinnistu Killustiku tee 2 rajatava sademeveetorustikust kuni planeeritava tootmis-laohooneni. Planeeritava parkimisaladelt kokku kogutav vesi tuleb enne sadeveetorustikesse juhtimist puhastada mudaõlipüünises. Mudaõlipüünise/ -püüniste asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga. Katustelt kogutava vee

võib juhtida otse sadevee kanalisatsiooni.

4.15. Elektrivarustus

Elektrivõrguga liitumiskilp koos mõõtesüsteemiga ja peakaitseülitiga 3x450A on olemasolev ja asub olemasoleva laohoone seinal. Käesoleva planeeringuga ei ole ettenähtud liitumiskilbi ümbertõstmist kinnistupiirile.

Planeeritavate hoonete elektritoide on ette nähtud olemasolevast liitumiskilbist. Liitumiskilbist elektripaigaldise hoone peajaotuskilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. 0,4 kV kaabelliin on ette nähtud teostada 0,4kV maakaabliga AMCMK-4x50Al/16Cu. Kaabel on ette nähtud paigaldada alates liitumiskilbist kuni projekteeritavate hoonete peajaotuskilbini.

4.16. Tänavavalgustus

Käesoleva detailplaneeringuga ei planeerita avalikele tänavatele tänavavalgustust.

4.17. Telekommunikatsioonivarustus

Alal on sidekommunikatsioonivarustus välja ehitatud. Täiendavat vajadust uute sidekommunikatsioonivõrkude järele planeeringuga ei kavandata. Olemasolev olukord säilib sidevarustuse osas.

4.18. Soojavarustus

Olemasolev hoonestus on lokaalkütel. Uue hoonestuse lisandumisega ei ole vajadust uute täiendavate keskküttevõrkude ehitamiseks. Planeeringuga kavandatud osa küte lahendatakse olemasoleva süsteemi baasil. Kütte liik on elekter. Ehitusprojekti võib kaaluda täiendavaid kütтелиike.

4.19 Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded

Kõik planeeringu alusel projekteeritavad hooned peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele energiatõhususe normidele. Projekteerimisel kaaluda erinevate täiendavate energiatõhususe normide võimalikku rakendamist.

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Enne detailplaneeringu algatamist on kohalik omavalitsus otsustanud mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet.

Detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist ning seepärast olulisi eeldatavaid negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha pole ning keskkonnamõju hindamise läbiviimise kohustust hoonete projekteerimisel ei ole tarvis ette näha.

Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete eksploatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

Olmejäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt *Rae valla jäätmehoolduseeskirjale*. Planeeritavates hoonetes on jäätmete liigiti kogumiseks määratud konteinerite asukoht.

Ehitusprojektis täpsustatakse konteinerite asukohad.

Tootmishoonete projekteerimisel erilisi konstruktiivseid abinõusid ette näha mürasummutuseks ei ole vaja, kuna planeeritavatele tootmishoonetele erilised mürakaitse nõuded ei esita.

Kuna ala asub piirkonnas, kus radooni tasemed võivad ületada normikohaseid näite näha ette projekteerimise staadiumis meetmed radoonitasemete nõuetekohaseks tagamiseks hoonetes ja kontoriruumides.

Projekteerimisel võtta arvesse ,et ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Kõikide rajatiste, tehnovõrkude ja hoonete projekteerimisel tuleb sellega arvestada.

5.1 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002, vastavalt millele kuulub äri, tööstus ja/või büroode piirkonna tüüpi. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte selle piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid;
- korrashoid;
- jälgitavus (naabrivalve, videovalve);
- hea nähtavus;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, lukud ja klaasid ;
- lukustatud sisenemisruumid;
- parklate sissepääsu kontroll;
- piiretega piiratud ja mehitatud videovalvega varustatud territoorium ;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga.

5.2 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Planeeritud ehitusõigused viiakse täide krundi valdaja poolt. Ehitamine toimub ehitusloa/ehituslubade alusel. Ehitusload väljastab Rae Vallavalitsus vastavalt ehitistele koostatud projektile, kehtivatele õigusaktidele ja normdokumentidele. Arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee tee kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.

Enne hoonetele kasutuslubade väljastamist peab olema tagatud teenindavad tehnovõrgud ja –rajatised.

Teed-tänavad, tehnovõrgud ja –rajatised rajab planeeritava ala arendaja vastavalt kokkuleppele kohaliku omavalitsuse ja tehnovõrke valdavate isikutega. Tehnovõrkude rajamiseks on vajalikud kokkulepped maaomanikega, kelle maale tehnovõrgud on kavandatud. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt kehtivale õigusele. Servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine toimub kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused tuleb kanda kinnistusraamatusse, et igakordne omanik oleks teadlik kinnisasjale seatud piirangutest.

5.3 Muud vajalikud uuringud

5.3.1 Ekspert hinnang Rae vallas Lagedi alevikus Killustiku tee 2 kinnistul sademetevee eesvoolude hüdroloogilise olukorra kohta.

EKSPERTHINNANG

Rae vallas Lagedi alevikus Killustiku tee 2 kinnistul sademetevee eesvoolude hüdroloogilise olukorra kohta

Käesolev hüdroloogiline ülevaade on koostatud Rehvimeister OÜ tellimusel ja käsitleb sademetevee ärajuhtimiseks kasutatavate eesvoolukraavide hüdroloogilist olukorda maksimaalsete vooluhulkade läbilaskmiseks.

Killustiku tee 2 krundi sademetevee ärajuhtimise eesvooluks on (vastavalt lisatud joonisele) Tallinna ringtee servas paiknev kraav K-3 ja kagupiiril olev kraav K-4, millede ühinemiskohal jätkub kraav d300 mm torustikuga kuni Lagedi-Jüri teealuse truubini T/1 (d75 cm). Vaadelavast piirkonnast lõunas paiknev Kalmari tee ümbrus on kevadiste suurvete ajal üle ujutatud, mis on tingitud Pirita jõe kõrgest veeseisust. 2011.a. aprillis mõõdetud Kalmari tee piirkonna üleujutuse veepind oli 35,58 m. Nimetatud veepind ei mõjuta Lagedi-Jüri teest põhjapool asuvaid alasid kuna sealseid maapinna kõrgused on sellest veepinnast piisavalt kõrgel. Killustiku tee 2 kinnistu maapinna kõrgused on vahemikus 37,80...38,50 m.

Killustiku tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (Alarma Arhitektuuribüroo, Tallinn 2011) järgi on krundi suurus 2,18 ha ja maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmismaa, millest haljastus on kokku 20% ja hoonetealune pind 45%.

Krundilt sademetevee äravooluga probleeme pole kuna betoonkividega kaetud platsid on kaldu äravoolukraavide suunas ja liigvesi pääseb suhteliselt hästi kraavidesse. Kraav K-3 vajab hooldustöid, metsavaheline osa on võssa kasvanud ja ristlõige ahenenud. Arvutuslikke vooluhulkasid on kontrollitud kahes punktis:

- truur T/1 Lagedi-Jüri teel, valgala pind 16 ha
- kraavi K-4 torustiku d300 mm sissevool, valgala pind 10 ha.

Sajuvee ja ühiskanalisatsiooni vooluhulgad arvutatakse vastavalt Eesti standardile EVS 848:2003 Ühiskanalisatsioonivõrk järgmise valemiga:

$$Q = q \times k_{\psi} \times A$$

Q – arvutusvooluhulk (l/s);

q – arvutusvihma intensiivsus (l/s ha)

k_{ψ} – äravoolutegur;

A – valgala pindala (ha).

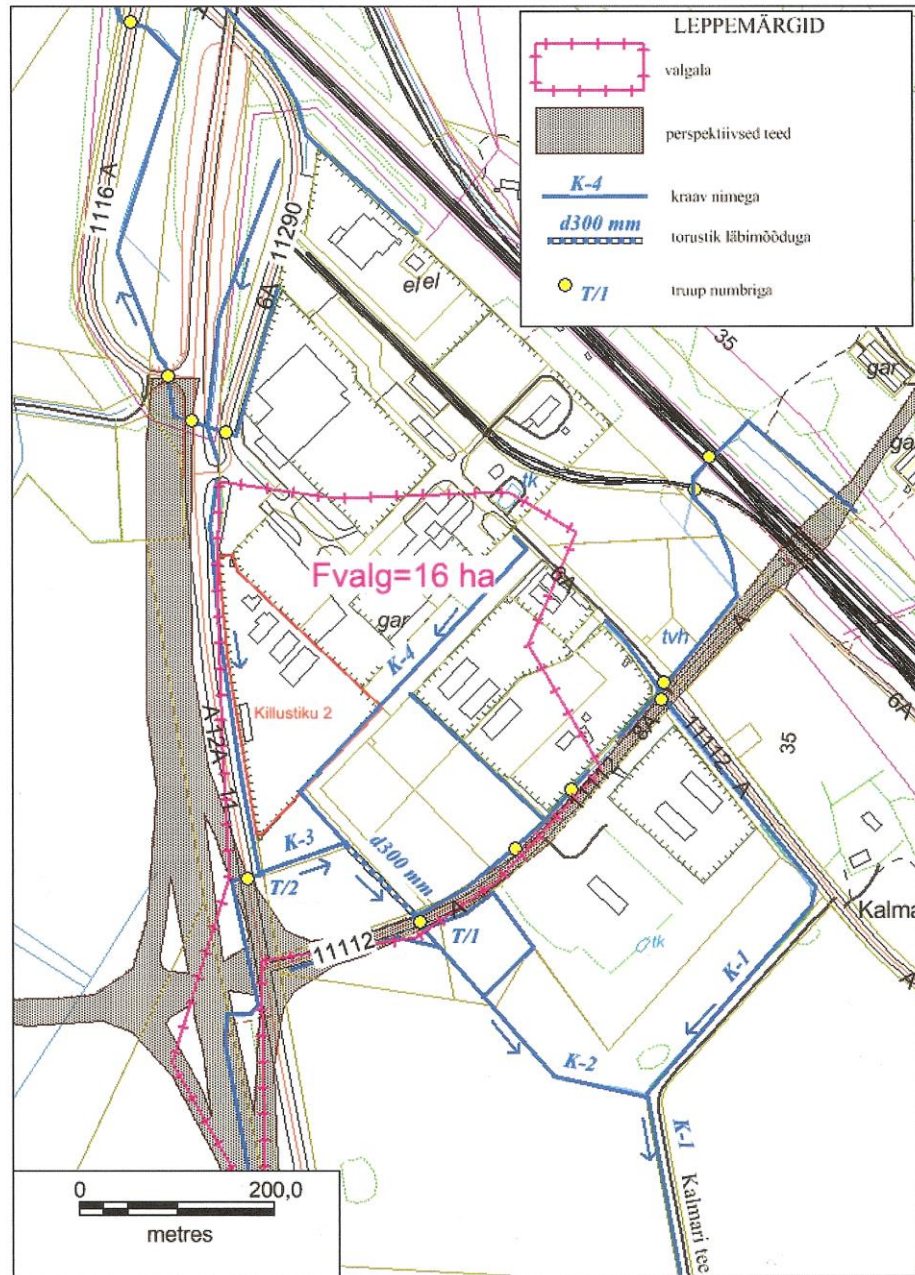
Käesolevas töös on kuivendus ja sajuvete eesvoolude arvutamisel võetud arvutusvihma korduvuseks 1 aasta ja keskmised äravoolutegurid haljasalal 0,2 katused 0,9 ja platsid 0,8.

Valgala keskmine äravoolutegur on 0,7 st 70% sademetest jõuab eesvoolukraavi.

Arvutusliku vooluhulga leidmisel on arvestatud vastava arvutuspunkti kogu valgala, mitte ainult Killustiku tee 2 krundiga. Lagedi-Jüri tee profiilis on arvutuslik vooluhulk:

$$Q_{arv1} = 42 \times 0,7 \times 16 = 470 \text{ l/s}$$

Sellise vooluhulga läbilaskmiseks olemasolevast Lagedi-Jüri teealusest truubist d75 cm läbilaskmine tekitab paisutust 10-15 cm, mis on lubatud piires. Selle tee rekonstrueerimise korral oleks soovitatav asendada see truur d100 cm-ga.



VALGALA PLAAN

5.3.2 Elveso tehnilised tingimused 19.05.2011 nr. 4-11/610-1



Hr Leino Schnur
Killustiku 2, Lagedi
75303 HARJUMAA

Teie 25.04.2011 nr 4-11/610
Meie 19.05.2011 nr 4-11/610-1

Tehnilised tingimused nr VK-TT 139

Tehnilised tingimused Rae valla Lagedi alevikus asuva Killustiku 2 kinnistu (kat.nr.65301:003:1260) kinnistusesise vee- ja kanalisatsioonitorustiku ning veemõõdusõlme projekteerimiseks planeeritava tootmishoone laiendusele.

Veevarustuse ja reovee kanalisatsioonitorustike projekteerimisel võtta aluseks Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjades toodud nõuded kinnistu veevärgile ja kanalisatsioonile ning Eesti projekteerimismid.

1. Veevarustus

- 1.1. AS ELVESO on nõus lubama Killustiku 2 kinnistule vett koguses kuni 2,5m³/d (55,0 m³/kuus) peale piirkonna **Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020** (OÜ Projektkeskus, töö nr 480) järgse ühisveevärgi välja arendamist.
- 1.2. Kinnistu ühisveevärgiga varustamiseks projekteerida kinnistule sulgarmatuur (kummikiilsüüri) punkti **V-1** piirkonda (vaata skeemi, koopia Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020), millest saab ühtlasi ka kinnistu liitumispunkt ühisveevärgiga ning mis peab asuma kinnistu piirist väljapool, kuid mitte kaugemal kui 1,0 m.
- 1.3. Kinnistu veevarustus projekteerida ja välja ehitada punktist **V-1**.
- 1.4. Hoonesse projekteerida ja välja ehitada veemõõdusõlm vastavalt AS ELVESO veemõõdusõlme tehnilistele tingimustele (LISA 1) ruumi, mis vastab Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjas toodud nõuetele. Projekteerida veearvesti mitmejoaline, tiivikmehhanismiga.
- 1.5. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

AS ELVESO
Ehituse 9
75301 Jüri alevik
HARJUMAA
Reg kood 10096975

Telefon (+372) 603 1480
Faks (+372) 603 1481
e-post info@elveso.ee

a/a 1120242048 Swedbank AS
a/a 10220001984018 SEB Pank AS
KMKR EE100429507

- 1.6. Kinnistu ühisveevärgiga varustamise ühenduspunkti (ÜPV) asukoht ühisveevärgiga vaata skeemil (lisatud koopia teostusjoonisest, töö nr 26/10).

2. Reovesi


- 2.1. AS ELVESO on nõus vastu võtma Killustiku 2 kinnistult reovett koguses kuni 2,5 m³/d (55,0 m³/kuus) peale piirkonna Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020 (OÜ Projektikeskus, töö nr 480) järgse ühiskanalisatsiooni väljaarendamist.
- 2.2. Kinnistu ühiskanalisatsiooniga varustamiseks projekteerida ja välja ehitada vaatluskaev punkti **K-1 piirkonda**, (vaata skeemi, koopia Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020), millest saab ka ühtlasi kinnistu liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga. Liitumispunkt peab asuma kinnistu piirist väljapool, kuid mitte kaugemal kui 1,0m.
- 2.3. Hoone varustamine ühiskanalisatsiooniga projekteerida alates punktist **K-1**.
- 2.4. Projekteerida ja välja ehitada esimene vaatluskaev mitte kaugemale kui 5m hoone välisseinast.
- 2.5. Kui liitumispunkti vaatluskaev jääb hoonest kaugemale kui 50 m, siis projekteerida ja välja ehitada täiendavad kanalisatsiooni vaatluskaevud vahekaugusega mitte üle 30m.
- 2.6. Paisutus kõrguseks on ühiskanalisatsiooni esimese kaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase.
- 2.7. Reovee saaste näitajad ei tohi ületada LISA 3 olevas tabelis olevaid **piirväärtusi** ja peavad vastama Keskkonnaministramääruse nõuetele ühiskanalisatsiooni juhitavate ohtlike ainete kohta.
- 2.8. Vältimaks õli ning rasva sattumist ühiskanalisatsiooni, projekteerida ja välja ehitada vajadusel õli- ja rasvapüüdur enne ühiskanalisatsiooni liitumispunkti.
- 2.9. Kinnistu ühiskanalisatsiooniga varustamise ühenduspunkti (ÜPK) asukoht ühiskanalisatsiooniga vaata skeemil (lisatud teostusjoonisel (töö nr 26/10).

3. Sadevesi

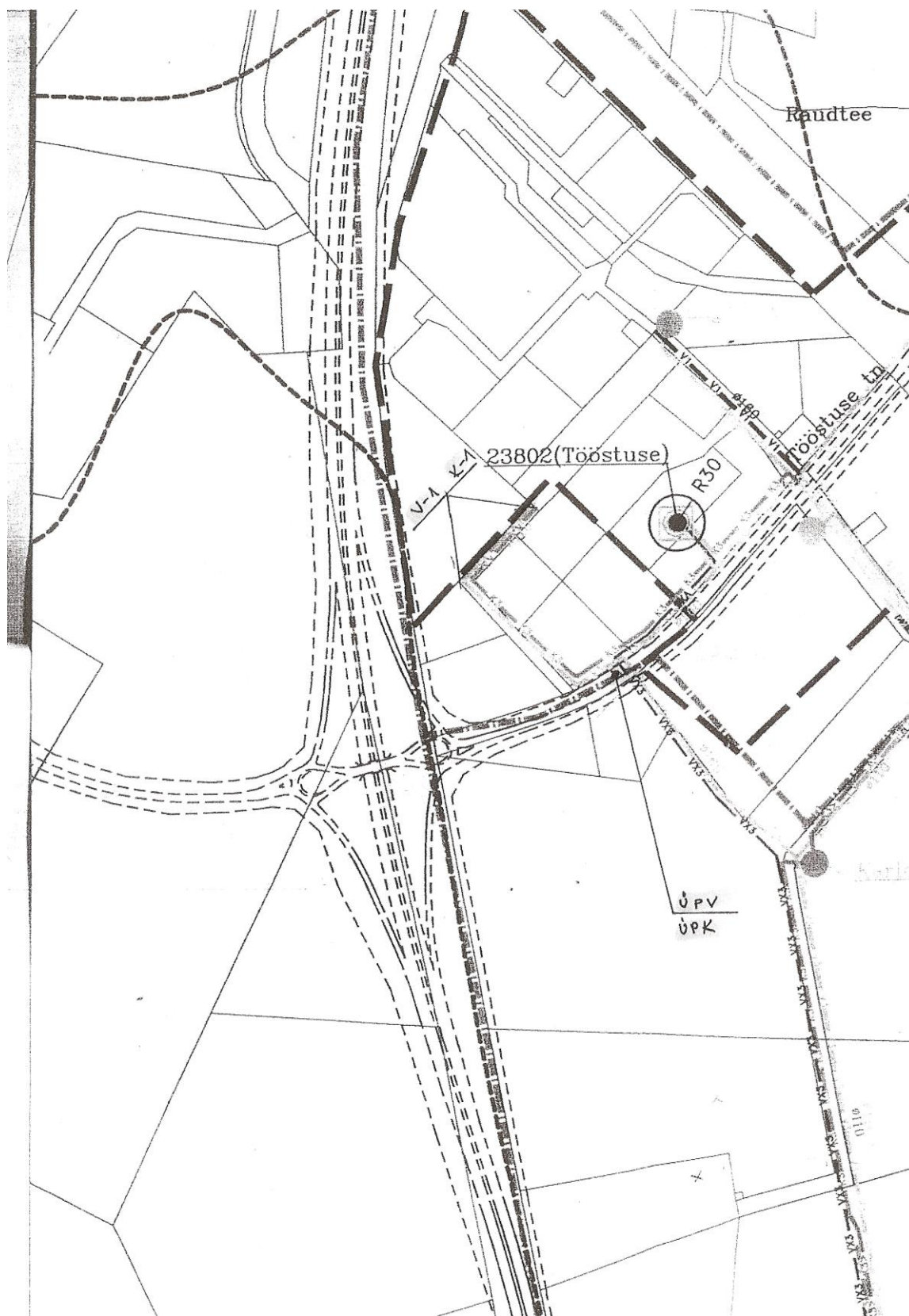
- 3.1. Peab olema lahendatud sadevee ärajuhtimine kinnistult. Sadevee ärajuhtimise süsteemid peavad töötama ja sadevee juhtimine (imbumine) **ühiskanalisatsiooni peab olema välistatud**.
4. Esitada kinnistusisese vee- ja kanalisatsioonitorustiku ning veemõõdusõlme projekt kooskõlastamiseks AS ELVESO.
5. Enne projekti kooskõlastamist peab Killustiku 2 kinnistul olema sõlmitud vee-ettevõttega liitumisleping, selleks esitada eelnevalt taotlus liitumise eeltingimuste väljastamiseks AS-st ELVESO.
6. Kooskõlastamisele tulev projekti kaust peab sisaldama koopiat käesolevatest tehnilistest tingimustest ja punktis 11 viidatud kinnistusisese vee ja kanalisatsiooni süsteemide ja ehitustöö kontrollimise korrast (LISA 2).
7. Projekti tekstilises osas ja põhiplaani või keldrikorruse plaanil (kui veemõõdusõlm asub hoones) peab olema ära näidatud **veemõõdusõlme** ja veetoru sisendi asukoht.

8. Üks eksemplar vee ja kanalisatsiooni ning veemõõdusõlme projektist jääb AS ELVESO.
9. Peale liitumislepingus sätestatud mõlemapoolsete kohustuste täitmist esitab kinnistu omanik avalduse vee ja heitvee teenuse müügilepingu sõlmimiseks AS ELVESO.
10. Kinnistu omanik teostab veesisendi (liitumispunkti maakraanist kuni veemõõdusõlmeni) **survestamise rõhul 10,0 bar**, mis peab vastama tehnilistele standarditele ja normidele. Survestamine toimub AS ELVESO esindaja (info tel. 6031480) juuresolekul, kes vormistab ka sellekohase akti.
11. Teenuse müügilepingu sõlmimiseks peab kinnistul olema AS ELVESO kinnistuses vee ja kanalisatsiooni süsteemide ehituse ja ehitustöö kontrollimise korra (LISA 2) järgi välja ehitatud kinnistuses vee ja kanalisatsiooni süsteemid ning veemõõdusõlm ning esitatud torustike **teostusjoonis**. Vaata AS ELVESO nõuded teostusjoonisele LISA 4.
12. Tehnilised tingimused VK-TT nr 139 kehtivad kuni 19.05.2012

Lugupidamisega



Enn Laidvee
VK teenistuse tehniline spetsialist
6031498
enn.laidvee@elveso.ee



5.3.3. Rae vallas Lagedi alevikus ühisveevärgi ja – kanalisatsioonirajatised kinnistutel Tööstuse tn 3 ja Tööstuse tn 1 Vensen ehitusprojekt nr. 26/10

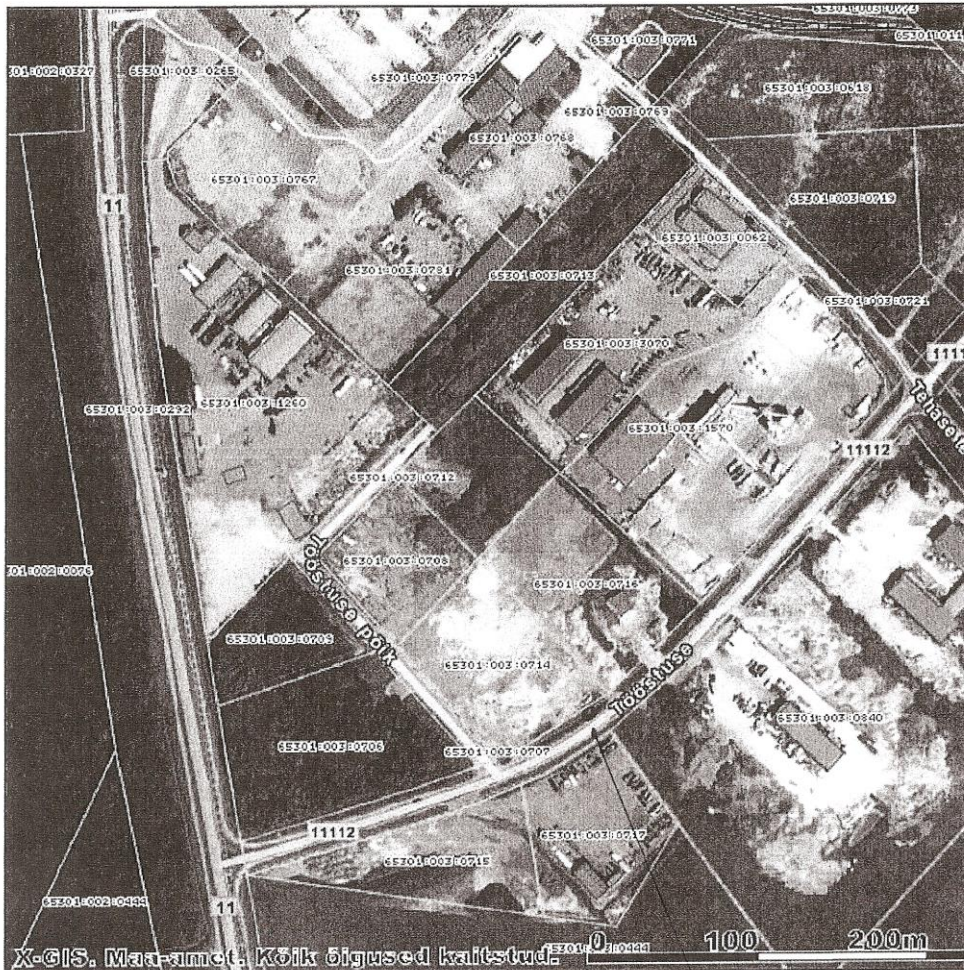


**RAE VALLAS LAGEDI ALEVIKUS
ÜHISVEEVÄRGI JA -
KANALISATSIOONIRAJATISED
KINNISTUTEL TÖÖSTUSE TN 3 JA
TÖÖSTUSE TN 1
EHITUSPROJEKT**

**Töö nr 26/10
Tallinn**

Mitteametlik väljavõte.

X = 6585361, Y = 552542



X = 6584791, Y = 551972

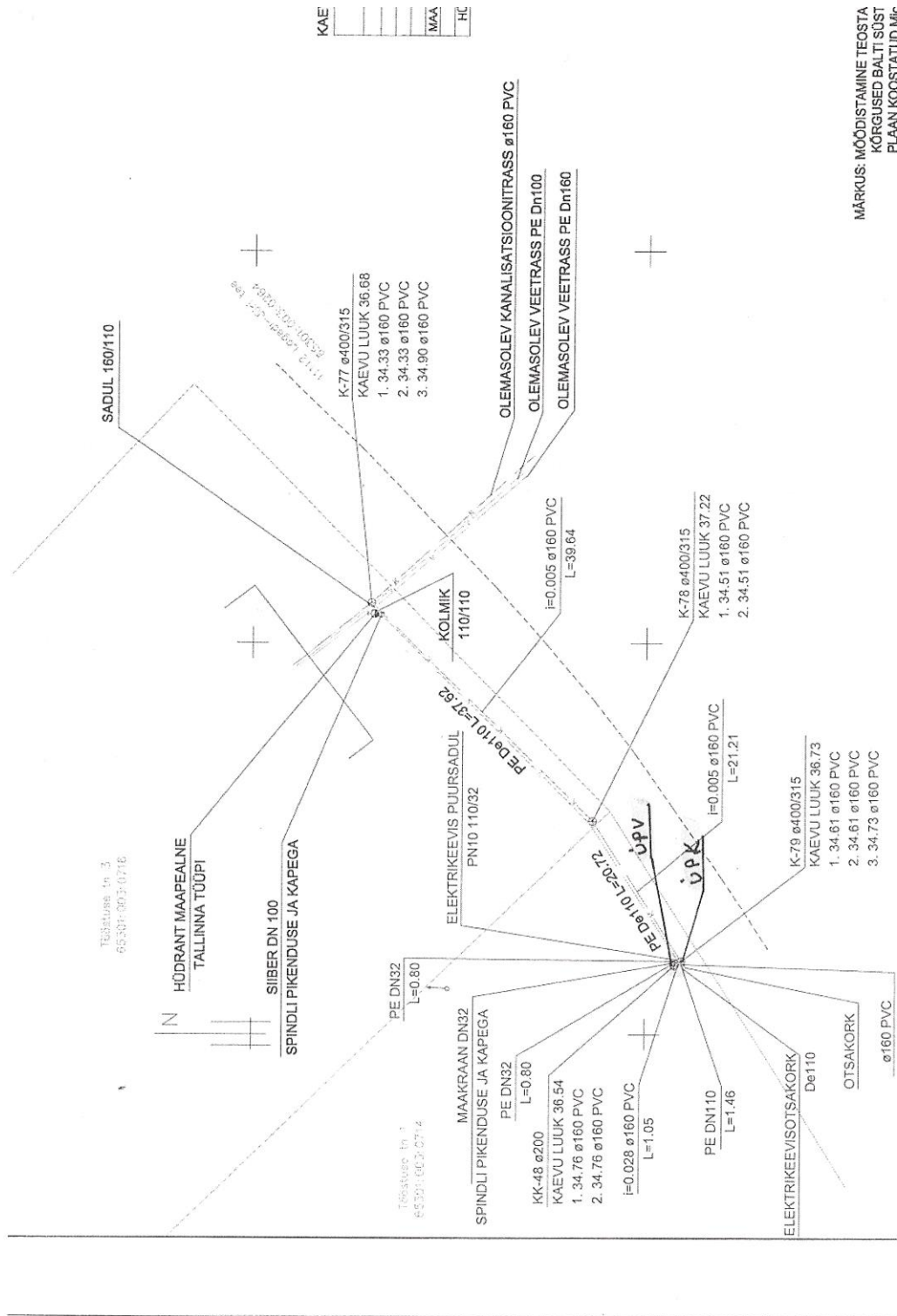
M 1:3350

Kaardiserveris olev info ja sellest tehtud väljavõtte on informatiivsed ega ei ole ametlikud. Väljavõtete kasutamisel peab ära märkima nende päritolu.

- Registreeritud KÜ
- Tunnus
- LÜ/piiriettepanekud
 - LÜ/piiriettepanek
 - toimikuga seotud LÜ
 - aeguv LÜ

N = 65849445, 52
E = 552309, 42

ÜPV
ÜPK



6. KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL JA KOOSKÖLASTUSED

Jk. nr.	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse kuupäev ja nr.	Kooskõlastuse sisu (tekst)	Kooskõlastuse originaali asukoht
1	Maanteeamet PÕHJA REGIOON	25.09.2012 Nr 15-2/12- 00100/204 (120636)	Võttes aluseks „Teeseaduse“ §5, §13, §19, §25 lg 2, §25 ¹ , §29 lg 1, §36, §37, teede ja sideministri 28.09.1999 määrusega nr 55 kinnitatud „Teede projekteerimise normid ja nõuded“ (RTL 2000,23,303) kooskõlastab Maanteeameti põhja regiooni Harju maakonnas Rae vallas Lagedi alevikus riigimaantee nr 11 Tallinna ringtee km 4,9 – 5,25 kaitsevööndis asuva Killustiku tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (töö nr 02/2011) tingimustega: 1) 11-Tallinna ringtee on ette nähtud I-klassi maanteeks mille sanitaarkaitsevöönd on 300 m. (Maanteeprojekteerimisnormid p. 1.8. lg 15). 2) Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeritava alal liiklusrõõru ega muu teelt lähtuva saaste viimisel kehtestatud normidele vastavaks. Tasemete alandamisel arvestada üksnes passiivsete meetodite kasutamise võimalikkusega. Lugupidamisega /allkirjastatud digitaalselt/ Peeter Paju direktori asetäitja	Kooskõlastuste lisaleht 1 ja 2 (kiri vaata lisad)
2	AS Forexmet Invest	21.01.2014	Maksim Danilov	Kooskõlastuste leht 5
3	AS Scanbalt Trucks	18.02.2014	Martin Tupits	Kooskõlastuste leht 5
4	AS Elverin	09.01.2014	A.Ekman Esitatud lahendusega nõus	Kooskõlastuste leht 5
5	OÜ Karso Ehitus	21.02.2014	Sergei Gladkov	Kooskõlastuste leht 5
6	Loo Elekter AS	04.03.2013	DP kooskõlastatud tingimused: 1. Säilitada võimalus el.toide ühendamiseks kinnistult Tööstuse põik 4a. järelevalve teen.juh. K.Salvest	Kooskõlastuste leht 4
7	Rae Vallavalitsus	23.03.2015	Ain Puna Kooskõlastatud	Kooskõlastuste leht 6

8	AS Elveso	14.04.2014 nr 107/VK	Kooskõlastatud Rene Kruusmann järelvalve insener	Kooskõlastuste leht 3
---	-----------	-------------------------	---	--------------------------

Kooskõlastuste koondtabeli koostas:
Peep Moorast

Kooskõlastus 1

Kooskõlastus 2

Kooskõlastus 3

Kooskõlastus 4

Kooskõlastus 5

Kooskõlastus 6

7. JOONISED

7.1. ÜLDPLANEERINGU VÄLJAVÕTE

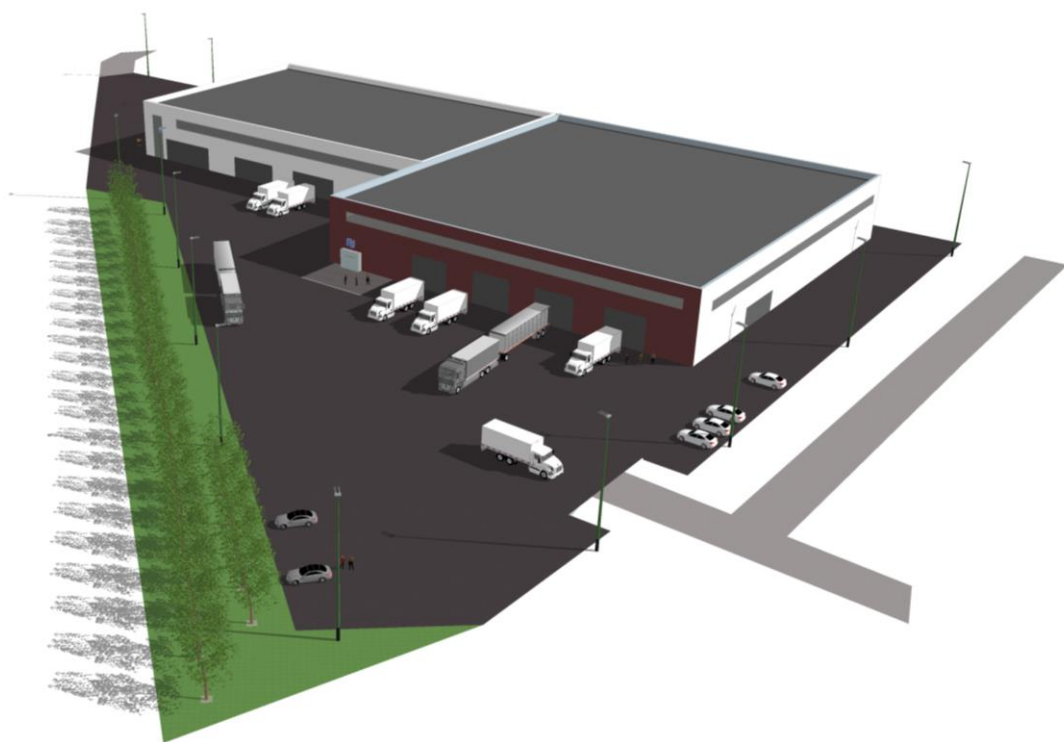
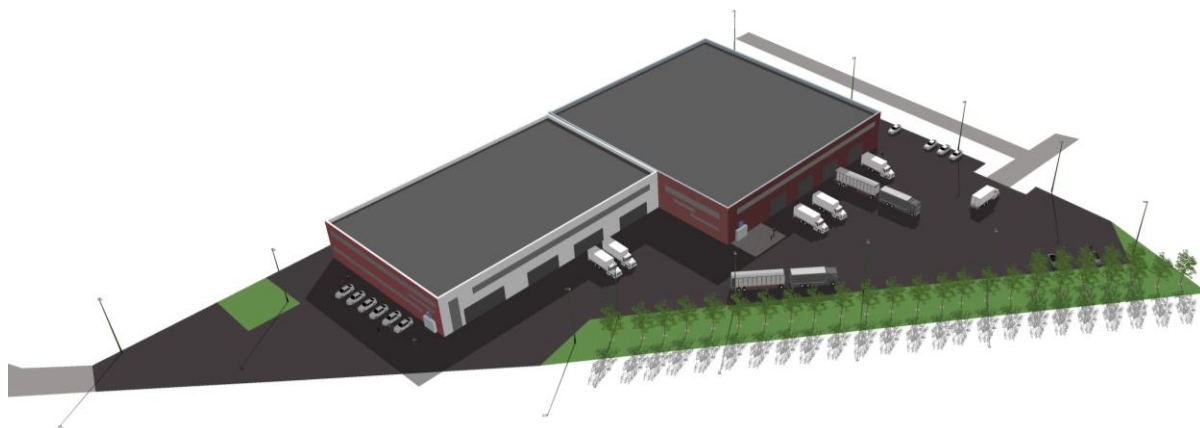
7.2. SITUATSIOONISKEEM M 1:8000

7.3. KONTAKTVÖÖNDI PLAAN M 1:4000

7.4. TUGIPLAAN M 1:1000

7.5. PÕHIJONIS JA TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN M 1:500

7.6. ILLUSTREERIVAD JOONISED





8. LAGEDI ALEVIKU KILLUSTIKU TEE 2 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING II OSA LISAD

8.1 RAE VALLAVALITSUSE KORRALDUS 08.05.2012 NR. 459 (LAGEDI ALEVIKUS KILLUSTIKU TEE 2 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE JA LÄHTESEISUKOHTADE KINNITAMINE)



RAE VALLAVALITSUS KORRALDUS

Jüri

08.mai 2012 nr 459

Lagedi aleviku Killustiku tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Lähtudes planeerimisseaduse § 10 lõigetest 1, 5 ja 6, § 12 lõigetest 1 ja 5, Rae valla ehitusmäärusest, taotlusest nr 6-2/8431 detailplaneeringu algatamise kohta, mille on 27.10.2011 esitanud Leino Schnur ning maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning tutvunud detailplaneeringu lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Lagedi aleviku Killustiku tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering koostamise eesmärgiga laiendamine olemasolevat tootmishoonete kompleksi, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Leping nr 6-8.2/11 detailplaneeringu rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks on sõlmitud 19.04.2012 Rae valla, huvitatud isiku Osaühing Rehvimeister Kinnisvara ja detailplaneeringu koostaja ALARMA Arhitektuuribüroo OÜ vahel.
2. Kinnitada Lagedi aleviku Killustiku tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad esitatud kujul, mis kehtivad kuni 08.mai 2013.
3. Avalikustada nimetatud detailplaneeringu algatamine ajalehes Harju Elu ja Rae Sõnumid.
4. Edastada detailplaneeringu algatamise korraldus Harju maavanemale.
5. Käesolev korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Käesoleva korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Veigo Gutmann
Vallavanem

Martin Minn
Vallasekretär

8.2 LÄHTESEISUKOHAD (LAGEDI ALEVIKU KILLUSTIKU TEE 2 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS)

KINNITATUD
Rae Vallavalitsuse
08.05.2012
korraldusega nr 459

LÄHTESEISUKOHAD

Lagedi aleviku Killustiku tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva tootmishoonete kompleksi laiendamine, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga, kus ala on ette nähtud tootmisettevõtete ja ladude jaoks, ning menetletava Rae valla üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud tootmis- ja ärimaa juhtotstarve.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1 Planeeritav ala asub Lagedi alevikus, Tallinna ringtee ääres. Juurdepääs krundile on planeeritud T-11290 Tallinn – Lagedi transpordimaa krundilt ja T-1 Tööstuse põigust.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

Killustiku tee 2 kinnistu, katastritunnus 65301:003:1260, suurus 21794m², sihtotstarve 100% tootmismaa, omanik Osühing Rehvimeister Kinnisvara.

2.1.3. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,2 ha.

2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Kinnistul asuvad ehitisregistri andmetel metallist viilhall nr 1 (ehitisregistri kood 116023558) ehitisealuse pindalaga 386m², kontorihoone (ehitisregistri kood 116023557) ehitisealuse pindalaga 129m², metallist kaarhall (ehitisregistri kood 116023559) ehitisealuse pindalaga 450m², metallist viilhall nr 2 (ehitisregistri kood 116023560) ehitisealuse pindalaga 690m² ning ebaseaduslik abihoone. Killustiku tee 2 kinnistu on valdavalt haljastamata, põhjapoolse juurdepääsutee ääres kasvab grupp kuuski ning kinnistu läänepoolsele küljele, Tallinna Ringtee ääres, kasvavad üksteise läheduses 41 puud täiskasvanud kõrgusega ligikaudu 10m.

2.3. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Tallinna Ringtee nr 11 kaitsevöönd 50m;
- Maaparanduskraavi kaitsevöönd 1m;
- Tööstuse põigu teekaitsevöönd teemaa piirist 10m;
- Sidekanalisatsiooni trassi kaitsevöönd 2m;
- 0,4kV madalpingekaabli kaitsevöönd 1m.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Rae valla üldplaneering (1993);

2. Rae valla menetletav üldplaneering (vastu võetud 16.11.2010);
3. Rae valla ehitusmäärus (kehtib alates 01.03.2009);
4. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2008-2020;
5. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
6. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
7. Katastriüksuse plaan.

3.2 NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

3.2.1. Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkudega ja kinnistute (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid) piiridega. Geodeetiline alusplaan tuleb digitaalselt esitada Rae valla digitaaljooniste arhiivi aadressil https://www.tarkvarastuudio.ee/rae_geo/index.php (kasutajaparoolid tuleb küsida erika.leismann@rae.ee).

4. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

4.1. ÜLDNÕUDED

4.1.1. Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M1:500 või 1:1000. Detailplaneeringus näidata krundi piir, krundi ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääsud. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel kasutada Keskkonnaministeeriumi poolt välja töötatud tingimärke.

4.1.2. Detailplaneeringu koosseisus anda kontaktvõõndi analüüs krundistruktuuri ja hoonestustiheduse kohta eraldi joonisel ja seletuskirjas.

4.1.3. Detailplaneeringu koosseisus anda analüüs planeeringulahenduse Rae valla kehtiva ja menetletava üldplaneeringule vastavuse/mittevastavuse kohta eraldi joonisel ja seletuskirjas.

4.1.4. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberalade kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega ning menetluses oleva Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringute ja detailplaneeringutega saab tutvuda Rae vallavalitsuses Aruküla tee 9, valla veebilehel aadressil www.rae.ee ja andmebaasis <http://gis.rae.ee/>.

4.1.5. Detailplaneeringu koosseisus esitada vastavalt planeerimisseaduse § 2 lõike 3 punktile 3 planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Planeerida tootmismaa krunt. Krundi piirid ei muutu. Olemasolev kontorihoone ja metallist viihallid nr 1 ja 2 näha ette rekonstrueeritavatena ning kaarhall ja ebaseaduslik abihoone näha ette likvideeritavatena.

4.2.2. Määrata hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil, arvestada seejuures ilmakaarte, piirangute, kõrghaljastuse ja juurdepääsuteede paiknemisega. Hoonete asukoht valida olenevalt hoone arhitektuursest lahendusest väljakujunenud ehitusjoonel.

4.2.3. Olemasolevad hooned ning planeeritavad hooned peavad omavahel sobima ja moodustama ühtse terviklahenduse.

4.2.4. Krundi lubatud maksimaalne täisehitus on 50%. Lubatud on kuni 16m kõrgune hoone. Maksimaalne korruste arv on 2. Katusekalle 0-15⁰, parapetiga. Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil on kolm.

4.2.5. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada olemasoleva hoonestuse arhitektuurse vormikeelega ning piirkonnas välja kujunenud hoonestuslaadiga. Maantee poole ette näha suuremad klaasipinnad ja esinduslikumad fassaadid. Välisviimistluses kasutada vähemalt kahte erinevat materjali või tonaalsust aktsendi andmiseks.

Eelistada looduslähedasi ja sooje toone. Materjalidest kasutada betooni, klaasi, puitu. Plekki võib kasutada eelkõige detailides. Plekkfassaad kogu hoone puhul on aktsepteeritav väga eriliste lahenduste puhul.

4.2.6. Esitada illustreeriv pilt planeeritava hoonestuse kujunduse ja mahu kohta.

4.2.7. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3 HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala, krundi iga 600m² kohta ette nähtud istutada 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m.

4.3.2. Väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada. Haljasala peab moodustama vähemalt 20% krundi pinnast, millest vähemalt 40% peab moodustama kõrghaljastus.

4.3.3. Krundi ümber võib olla kuni 2,0 m võrkpiire.

4.3.4. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine. Näha ette sorteeritud olmeprügi kogumise koht.

4.3.5. Rakendada liiklusrõõru kahjuliku mõju vähendavaid meetmeid.

4.4. TEED

4.4.1. Olemasolev juurdepääs krundile on Tallinna Ringteelt ja Tööstuse põigust.

4.4.2. Teed ja väljakud planeerida asfalkattega, lähtetasemeks "hea tase".

Parkimiskohad planeerida vastavalt kehtivatele normidele (EVS 843:2003).

4.4.3. Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad ning Tallinna Ringtee projekt.

4.5. TEHNOVÕRGUD

4.5.1. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajalt vastavalt nendevahelisele lepingule.

4.5.2. Tehnovõrgud vee ja kanalisatsiooni osas lahendada ühisvõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda AS-i Elveso poole.

4.5.3. Kavandavate hoonete soojavarustus lahendada lokaalselt.

4.5.4. Elektrivarustus lahendada vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Harjumaa-Tallinn piirkonnalt taotletavatele tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Sidevarustus lahendada vajadusele vastavalt sideettevõtte tehnilistele tingimustele.

4.5.6. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus krundidelt kuni eelvooluni, välistada vee valgumist naaberkinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

4.5.7. Lahendada tuletõrje veevarustus.

5. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

5.1. Detailplaneeringu peab heaks kiitma erinevates etappides Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja maakorralduskomisjon.

5.2. Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on kooskõlastada vaja:

- Harjumaa Päästeteenistusega;
- Maanteeameti Põhja regiooniga.

5.3. Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduse kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvööndiga, seletuskirja alapunktides alapunkti tema lahenduste põhjendus.

6.2. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan 1:500 või 1:1000, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni.

6.3. Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 5 eksemplaris köidetult paber kandjal ja digitaalselt CD-l 1 eksemplaris joonised .dwg- ja .pdf-formaadis, seletuskiri .doc-ja .pdf-formaadis.

Lisaks esitada 1 eksemplaris värviline detailplaneeringu põhijoonis avalikustamise läbiviimiseks.

6.4. Põhijoonisest esitada lisaks AutoCad2004 .dwg fail, kus sidusa joonega on ära toodud 4 kihti: planeeringuala; kinnistu piir; ehitusala; hoone. Kihtide nimetamisel tuleb kasutada ainult nimesid, mitte numbreid.

6.5. Kõik esitatavad AutoCad2004 .dwg failid peavad olema kahemõõtmelised ja Eesti Vabariigis kehtivas koordinaatsüsteemis. Sidusaid objekte kujutav geomeetria peab olema ka digitaalses esitluses sidus (hoone peab olema kinnine kontuur, planeeritud trass peab kaevust kaevuni olema sidus)

6.6 Detailplaneering tuleb digitaalselt erinevates etappides (vastuvõtmine, kehtestamine) sisestada heaks kiitmiseks Rae valla digitaaljooniste arhiivi aadressil https://www.tarkvarastuudio.ee/rae_geo/index.php (kasutajaparoolid tuleb küsida vallast).

7. RAE VALLA GEOINFOSÜSTEEM

Infot Rae valla detailplaneeringute kohta saab Rae valla geoinfosüsteemist <http://gis.rae.ee>. Süsteem võimaldab tutvuda ja infot saada kehtivate ja algatatud detailplaneeringute kohta, tutvuda ja alla laadida detailplaneeringu menetlusdokumentide ja materjalidega ning saada infot detailplaneeringu menetlusstaadiumi kohta.

8. LISAD LÄHTESEISUKOHTADELE

Lisa 1. Situatsiooniskeem

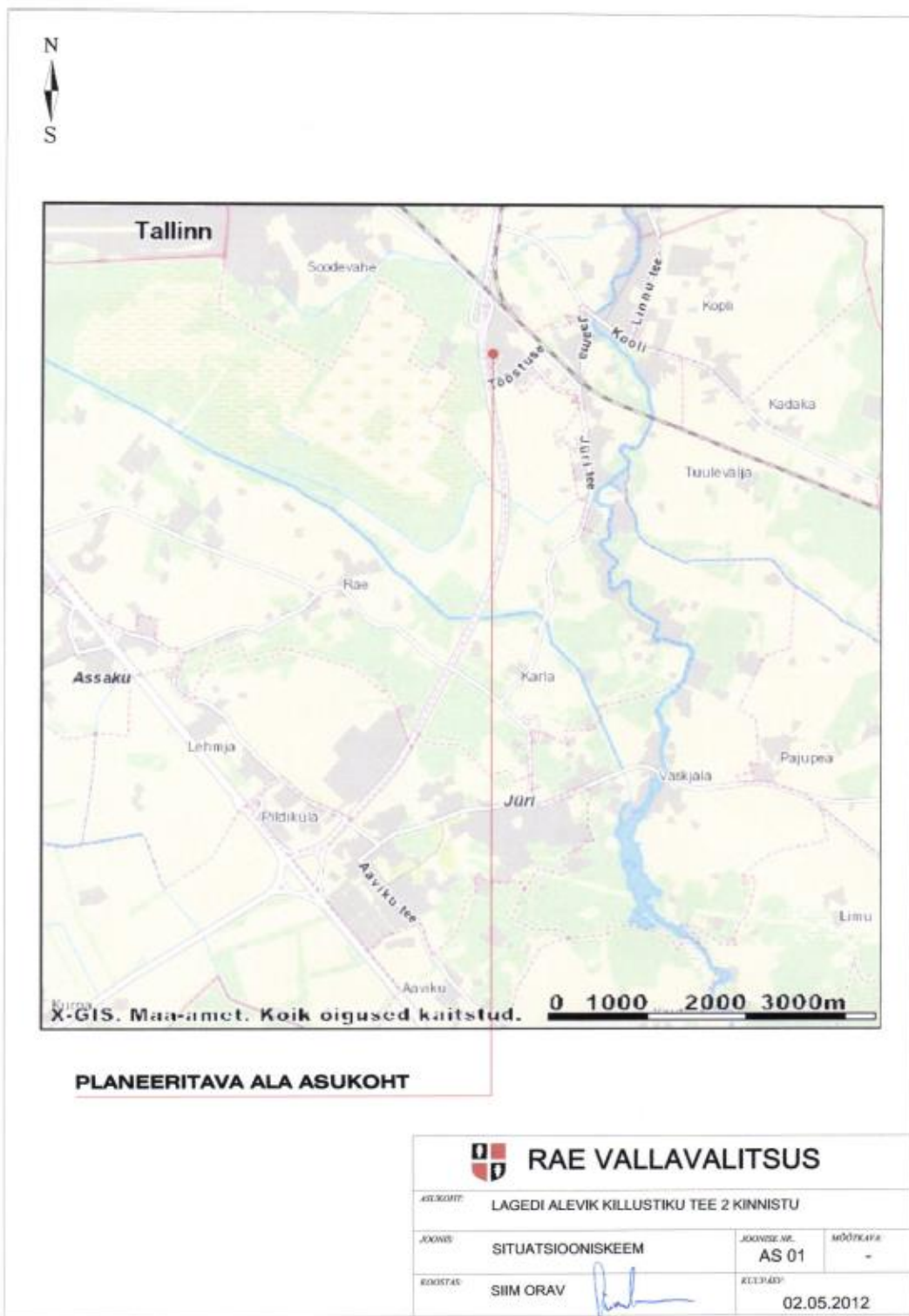
Lisa 2. Lähiala skeem

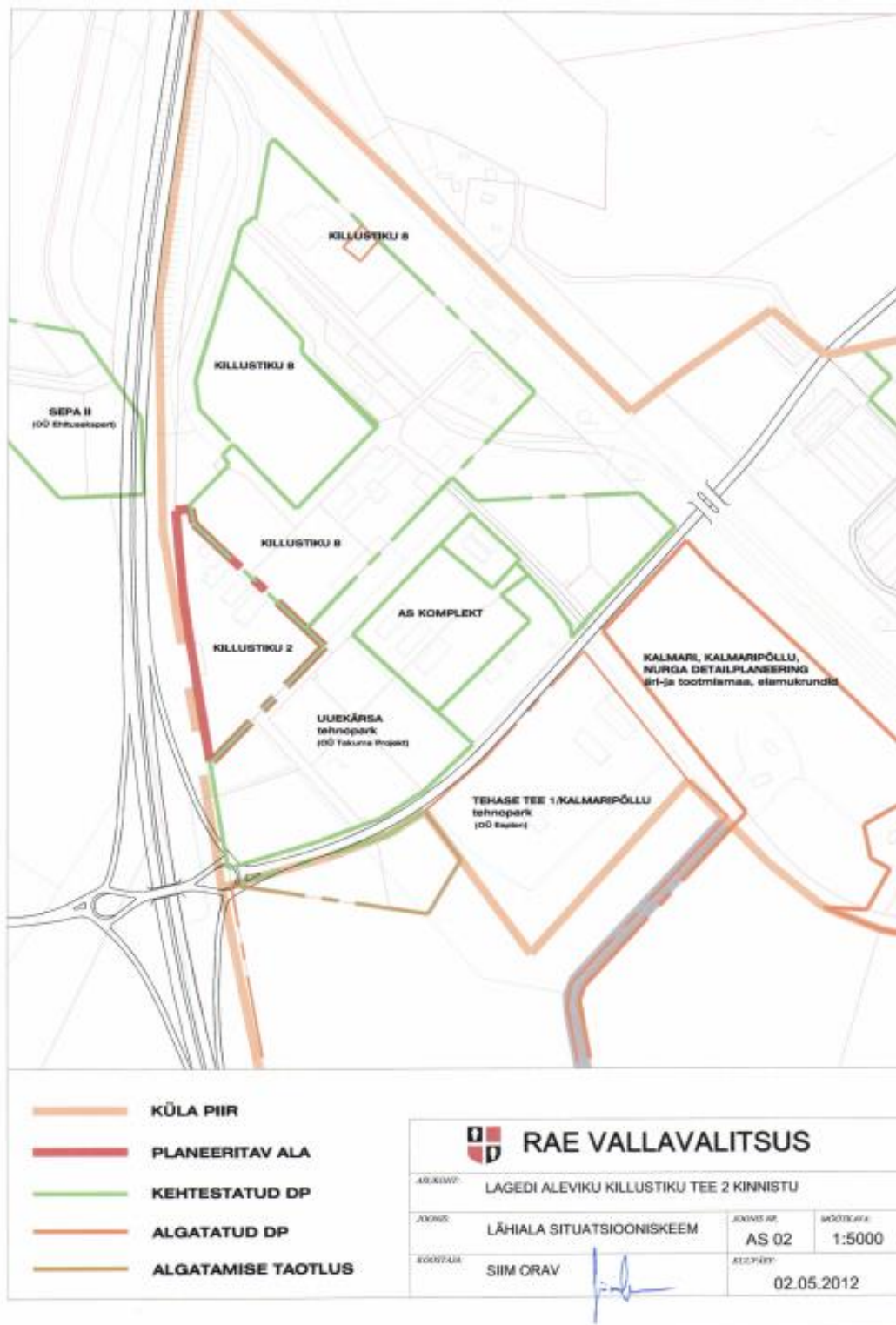
Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 08. mai 2013.

Vastavalt Rae valla ehitusmäärusele on võimalik antud lähteseisukohtadele enne tähtaja möödumist taotleda pikendamist üheks aastaks.

Kui ettenähtud tähtajaks ei ole esitatud Rae Vallavalitsusele vastuvõtmiseks aktsepteeritavat detailplaneeringu lahendust, on Vallavalitsusel õigus lähteseisukohti muuta ja ajakohastada.

Koostas: Siim Orav
planeeringute noorempetsialist
6 056 782





8.4 RAE VALLAVALITSUSE KORRALDUS 08.05.2012 NR 460 (LAGEDI ALEVIKU KILLUSTIKU TEE 2 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE MITTEALGATAMINE)



RAE VALLAVALITSUS KORRALDUS

Jüri

08. mai 2012 nr 460

Lagedi aleviku Killustiku tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva tootmishoonete kompleksi laiendamine, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga, kus ala on ette nähtud tootmisettevõtete ja ladude maaks, ning menetletava Rae valla üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud tootmis- ja ärimaa juhtotstarve.

Planeeritav ala asub Lagedi alevikus, Tallinna ringtee ääres. Juurdepääs krundile on planeeritud T-11290 Tallinn – Lagedi transpordimaa krundiit ja T-1 Tööstuse põigust. Planeeritava ala moodustab Killustiku tee 2 kinnistu, katastritunnus 65301:003:1260, suurus 21794m², sihtotstarve 100% tootmismaa.

Detailplaneeringuga planeeritakse tegevust, mis kuulub muu tegevuse alla, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju ja seda nii keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punkti 10 kui ka Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 13 punkti 1 alusel. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Vastavalt Maa-ameti kaardiserverile (04.05.2012 seisuga) detailplaneeringu vahetus lähialas ei ole Natura 2000 võrgustiku ala ega ka kaitstavaid loodusobjekte.

Juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõikest 2, planeerimisseaduse § 1 lõikest 5, § 9 lõikest 12 ja § 10 lõikest 5 keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 1 punktist 3, § 34 lõikest 1 ning § 35 lõikest 5, arvestades eelpool välja toodut, lisas olevat Lagedi aleviku Killustiku tee 2 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangust ning tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Mitte algatada Lagedi aleviku Killustiku tee 2 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.
2. Detailplaneeringu:
 - 2.1. koostamise korraldaja on Rae Vallavalitsus, aadress Aruküla tee 9, Jüri, 75301 Harjumaa;
 - 2.2. kehtestaja Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri, 75301 Harjumaa).

3. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, sest planeeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Vastavalt Maa-ameti kaardiserverile ei paikne detailplaneeringu vahetus lähialas ei Natura 2000 võrgustiku ala ega ka kaitstavaid loodusobjekte. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.
4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korraldusega on võimalik tutvuda Rae valla koduleheküljel www.rae.ee ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri, 75301 Harjumaa.
5. Avaldada käesolev korraldus 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja ajalehes Harju Elu.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
7. Käesoleva Korralduse peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest.



Veigo Gutmann
Vallavanem



Martin Minn
Vallasekretär

Lisa 1 Rae Vallavalitsuse 08. mai 2012 korralduse nr 460 juurde**Lagedi aleviku Killustiku tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang**

Taust: Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva tootmishoonete kompleksi laiendamine, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga, kus ala on ette nähtud tootmisettevõtete ja ladude maaks, ning menetletava Rae valla üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud tootmis- ja ärimaa juhtotstarve.

„Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 kohaselt, kui kavandatav tegevus ei kuulu nimetatud seaduse § 6 lg 1 nimetatute hulka, peab otsustaja andma eelhindangu selle kohta, kas planeeritaval tegevusel on oluline keskkonnamõju (§ 6 lg 2 p 10 – infrastruktuuri ehitamine või kasutamine). Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 1 kohaselt on keskkonnamõjude hindamise vajalikkust vaja kaaluda tööstuspiirkonna arendamiseks. KeHJS § 33 lõike 1 alusel on vajalik kaaluda KSH vajalikkus, et välja selgitada kas kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2–4 sätestatust. Eelhindangule esitatud nõuded on esitatud seaduse § 6 lg 3.

Hinnang:1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused.1.1. Maakasutus

Planeeritav ala asub Lagedi alevikus, Tallinna ringtee ääres. Juurdepääs krundile on planeeritud T-11290 Tallinn – Lagedi transpordimaa krundilt ja T-1 Tööstuse põigust. Planeeritava ala moodustab Killustiku tee 2 kinnistu, katastritunnus 65301:003:1260, suurus 21794m², sihtotstarve 100% tootmismaa.

Kinnistul asuvad ehitisregistri andmetel metallist viihall nr 1 (ehitisregistri kood 116023558) ehitisealuse pindalaga 386m², kontorihoone (ehitisregistri kood 116023557) ehitisealuse pindalaga 129m², metallist kaarhall (ehitisregistri kood 116023559) ehitisealuse pindalaga 450m², metallist viihall nr 2 (ehitisregistri kood 116023560) ehitisealuse pindalaga 690m² ning ebaseaduslik abihoone. Killustiku tee 2 kinnistu on valdavalt haljastamata, põhjapoolse juurdepääsutee ääres kasvab grupp kuuski ning kinnistu läänepoolsele küljele, Tallinna Ringtee ääres, kasvavad üksteise läheduses 41 puud täiskasvanud kõrgusega ligikaudu 10m.

1.2 Alal esinevad loodusvarad, nende omadused ja taastumisvõime

Vaadeldav ala paikneb Harju lavamaal. Pinnakate koosneb moreenist (sorteerimata glatsiogeene sete). Aluspõhjas avaneb Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Viivikonna kihistu detriitne savikas lubjakivi kukersiidi vahekihtidega.

Skanska EMV AS: Tööstuse 1 Lagedi alevik (PSA0003195, kagu suunas) on lubatud heita välisõhku tahkeid osakesi, pliidi ja anorgaanilisi ühendeid, ümberarvutatuna pliiksi, arseeni ja anorgaanilisi ühendeid, ümberarvutatuna arseeniks, peeneid tahkeid osakesi (PM10), indeno(1,2,3-cd)pireeni, süsinikdioksiidi, niklit ja lahustavad ühendid, ümberarvutatuna nikliks, vääveldioksiidi, lenduvaid orgaanilisi ühendeid kütuse põletamisel, benso(a)pireeni, benso(k)fluoranteeni, vanaadiumi ja ühendeid, ümberarvutatuna vanaadiumiks, lämmastikdioksiidi, eriti peeneid tahkeid osakesi, vaske ja anorgaanilisi ühendeid, ümberarvutatuna vaseks, kroomi (VI) ühendeid, benso(b)fluoranteeni, süsinikmonoksiidi, tsingiühendeid, ümberarvutatuna tsingiks.

Planeeringuala piirkonnas on mitmeid välisõhku saastavaid ettevõtteid. Samas arvestades, et ühte piirkonda on koondunud tööstusettevõtted ning vahetus lähialas ei ole elamuid, mida ettevõtete heide võiks mõjutada. Samuti asetseb planeeringuala kahe tiheda liiklusega objekti vahel. Ühel pool on tiheda liiklusega Tallinna ringtee ning teisel pool Tallinn-Tapa raudtee.

Lähimad jäätmeluba omavad ettevõtted paiknevad planeeringualast vahetult põhja pool: Adele OÜ Killustiku tn jäätmekäitluskoht (JKK3700005), Formet Grupp OÜ Killustiku tn metallijäätmete kogumiskoht (JKK3700037) ja Russmet Trading OÜ Killustiku tn metallijäätmete kogumiskoht (JKK3700092).

Ala mullastik on koreserikkad rähkmullad, rähkmullad ja gleistunud leostunud mullad. Piirkond on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m³) ehk planeeringus on vajalik meetmed radooni vähendamiseks hoonete kontoriosades.

1.3.1 Märgalad

Lähim madalam ala on Rae raba ümbrus, mis paikneb teisel pool Tallinna ringteed.

1.3.2 Rand ja kallas

Planeeringualal veekogusid ei paikne. Lähim veekogu on Pirita jõgi, mis asub 1 km kaugusel idas. Eeldatavat negatiivset mõju kaldale ei ole.

1.3.3 Pinnavormid

Mõju pinnavormidele on seotud hoonealuste pinnasetõõdega.

1.3.4 Metsad

Mõju metsadele metsaseaduse tähenduses puudub, kuna planeeringualas metsasid ei ole. Tootmisaadel toimub raie kohaliku omavalitsuse raieloa alusel.

Vastavalt detailplaneeringu lähteseisukohtadele on maantee kaitsevöönd kohustuslik haljasala, krundi iga 600m² kohta ette nähtud istutada 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m. Väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada. Haljasala peab moodustama vähemalt 20% krundi pinnast, millest vähemalt 40% peab moodustama kõrghaljastus.

1.3.5 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardiserverile ei ole detailplaneeringu vahetus lähialas Natura 2000 võrgustiku ala ega ka kaitstavaid loodusobjekte (03.05.2012). Lähim Natura 2000 ala on Pirita jõe hoiuala (KLO2000005) 4,1 km kaugusel

põhja suunas. Lähim kaitstav loodusobjekt on 1,8 km kaugusel kagus paiknev J.Raeda selektsiooniaed (KLO12005463).

1.3.6 Tiheasustusala (Maareformiseaduse tähenduses)

Detailplaneeringuala paikneb tiheasustusalal (Lagedi alevik).

1.3.7 Ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alad

Vastavalt Maa-ameti kaardiserverile (03.05.2012) ei paikne detailplaneeringu alal ega vahetus läheduses ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alasid. Lähim kaitsealune objekt on 1 km kaugusel kirdes paiknev arheoloogiamälestis asulakoht (18783).

2. Tegevuse iseloom ja selle tehnoloogiline tase

Kinnistul toimub kasutatud rehvide taastamine. Detailplaneeringuga laiendatakse tootmist. Ohtlikke kemikaale tootmises ei kasutata. Protsessist heitvett ei tule. Kasutusel ainult olmevesi 20 töötajale.

2.1 Loodusvarade kasutus

Hooneteehitus nõuab palju ressursse. Samas need ressursid pärinevad teistest piirkondadest.

2.2 Jäätme- ja energiamahukus

Rajatavate hoonete energiamahukus on suur. Rajatavate hoonete ehitusjäädgid on taaskasutatavad (ka ehitusmaterjalide pakendid) ning neid viiakse taaskasutusse. Tegevuse jäätme- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Jäätmeid käideldakse vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

2.3 Lähipiirkonna teised tegevused

Killustiku tee2 kinnistu asub tootmisettevõtete piirkonnas Tallinna ringtee ääres. Tootmisettevõtete piirkond on eraldatud Lagedi aleviku elamuvaladest Tallinn-Tapa raudteega.

Kontaktvõõndis algatatud detailplaneeringud:

- Killustiku 8 kinnistu tootmiskompleksi detailplaneering kehtestatud Rae Vallavalitsuse 08.07.2003 korraldusega nr 111;
- AS Komplekt tootmisterritooriumi detailplaneering kehtestatud Rae Vallavalitsuse 05.08.1999 korraldusega nr 893;
- Uuekärsa kinnistu detailplaneering kehtestatud Rae Vallavolikogu 14.09.2004 otsusega nr 288;
- Sepa II kinnistu detailplaneering kehtestatud Rae Vallavolikogu 13.05.2003 otsusega nr 83.

Kõikide eelpool nimetatud detailplaneeringutega nähti ette äri- ja tootmishoonete rajamist (v.a Sepa II detailplaneeringuga ette nähtud 2 elamukrundi rajamine).

3. Tegevusega kaasnevad tagajärjed

3.1 Vee, pinnase ja õhusaastus

Vee pinnase ja õhusaastust ei ole ette näha, sest tootmises toimub vanade rehvide

taastamine. Tootmises vett ei kasutata, tarbitakse vaid olmevett töötajate tarbeks. Pinnase saastust samuti ette ei ole näha, sest kemikaale ei kasutata. Samuti ei toimu saasteainete õhuheidet.

3.2 Jäätmete

Ehitusega kaasnevad jäätmed viiakse taaskasutusse. Oluline mõju puudub. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud valla jäätmehoolduseeskirjaga. Konkreetseid tegevusi on välja toodud jäätmehoolduseeskirjas.

3.3 Mür

Mür on ajutise iseloomuga (ehituse ajal). Arvestades, et tootmishoonetes toimub vanade rehvide taastamine, siis ei ole ülenormatiivset müra ette näha.

3.4 Vibratsioon

Alguses on mõju vaid ehitusaegne, kui sõidavad materjali vedavad autod. Hiljem ei ole vibratsiooni ette näha.

3.5 Valgus, soojus, kiirgus ja lõhn

Detailplaneeringu realiseerimisel valguse, soojuse, kiirguse ja lõhna reostuse võimalikkust ette ei ole näha, kuna tootmishoonetes toimub vanade rehvide taastamine. Valgustus on suunatud vaid territooriumi valgustamiseks. Soojust, lõhna ja kiirgust ei eraldu. Samuti puuduvad läheduses elamud, mida tegevus võiks mõjutada.

4. Kavandatava tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus

Detailplaneeringu realiseerumise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha.

5. Kavandatavate tegevuste eeldatavast mõjust Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale objektile

Negatiivset mõju ei ole näha, sest lähialas ei paikne ühtegi kaitstavat objekti ega ka Natura 2000 ala, seega pole teada negatiivse keskkonnamõju olemus, ulatus, suurus ja tähtsus.

6. Kaasneva mõju suurus, ruumiline ulatus, kestvus, sagedus ja pöördumus, toime, kumulatiivsus ja piiriülene mõju ning mõju ilmnemise tõenäosus

Piiriülest mõju detailplaneeringuga ette ei ole näha. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda. Mõju ei ulatu eeldatavasti detailplaneeringu alast välja, sest keskkonnale negatiivset tootmist ei toimu. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui tehas on töös, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

7. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Rae valla üldplaneering (kehtestatud 1993) näeb ette alale äri- ja tootmismaa sihtotstarbe

tootmismaa juhtotstarbe.

Rae valla menetletav üldplaneering (hetkel Harju maavalitsuses järelvalves) näeb alale ette äri- ja tootmismaa juhtotstarbe.

Rae valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava 2008-2020 kohaselt on ala ÜVK piirkond.

Lõppjärelendus:


Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevatele keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandavad tegevused piirdub olemasoleva tootmishoone laiendamisega võib lugeda planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid väheoluliseks ning seega mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist Lagedi aleviku Killustiku tee 2 kinnistu ning lähiala detailplaneeringule.

Planeeringu menetlemise käigus on vajalik:

- 1) Näha meetmed radoonitaseme vähendamiseks kontoriruumides.
- 2) Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Planeeringu käigus ette näha meetmed põhjavee kaitseks.

Koostas:
Birgit Parmas
keskkonnaspetsialist

8.6 KOOPIA PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLEANDMISE JA RAHASTAMISE LEPINGUST


 Leping
 detailplaneeringu rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu
 väljaehitamiseks
 19-04-2012
 Nr. 6-8.2/11
 28. märts 2012

Jüris,

Lepinguosalised:

Rae vald, (edaspidi - **Vald**) registrikood 75026106, kui detailplaneeringu koostamise tellija, Rae valla põhimääruse alusel tegutseva vallavanema **Velgo Gutmann'i**, kelle isikusamasus on Lepinguosalistele teada, isikus,

Huvitatud isik, Osaühing Rehvimeister Kinnisvara, registrikood 11356510, põhikirja alusel tegutseva juhatuse liikme Leino Schnur'i, isikukood 37305182716, kelle isikusamasus on tuvastatud isikutunnistuse nr *!D.A.0056.46.1*..... alusel, isikus,

Detailplaneeringu koostaja, ALARMA Arhitektuuribüroo OÜ, registrikood 11119551, põhikirja alusel tegutseva juhatuse liikme Igor Sidorenko, isikukood 38007090367, kelle isikusamasus on tuvastatud isikutunnistuse nr *!D.A.10.9.9.6.1.9*..... alusel, isikus

sõlmisid käesoleva lepingu (edaspidi – **Leping**) alljärgnevas.

Lepingu sõlmimisel võtavad Lepinguosalised arvesse, et:

- Huvitatud isik on huvitatud Detailplaneeringu kehtestamisest ning on seoses sellega nõus kandma kõik Detailplaneeringu koostamise ja elluviimisega kaasnevad kulud;
- Huvitatud isik on nõus Detailplaneeringu kohase Taristu väljaehitamise oma kulul;
- Valla arengukava ei näe ette Huvitatud isiku poolt planeeritavate arenduspiirkonna rajamist, mistõttu ei ole Valla eelarves investeringuna ette nähtud kavandatava Detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud teede, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ning võõrandamiseks vajalikke rahalisi vahendeid;
- Detailplaneeringu menetlemine on võimalik ainult juhul, kui Huvitatud isik võtab endale kohustuse ehitada välja Lepinguga määratud mahus Taristu;
- Käesoleva kokkuleppe sõlmimine on oluliseks eelduseks Detailplaneeringu algatamiseks ja menetlemiseks.

Tulenevalt eeltoodust peavad Lepinguosalised vajalikuks leppida kokku Detailplaneeringu koostamise ja elluviimise tingimustes, mis arvestavad avalike huvidega ning mis loovad eelduse planeeringualal säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks.

1. Mõisted

Lepingus kasutatavaid mõisteid sisustavad Lepinguosalised alljärgnevalt:

1.1. **Detailplaneering** - Rae Vallavalitsuse korraldusega algatav detailplaneering Rae vallas Lagedi alevikus

- Killustiku tee 2 kinnistul, suurusega 21794 m², katastritunnus 65301:003:1260, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosana nr 2317902 (edaspidi - **Kinnistu**)

ja lähialas, mis on vajalik tehnovõrkude ja teede planeerimiseks.

1.2. **Taristu** - Detailplaneeringuga määratud: kütte-, veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud; pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemid; side-, nõrkvoolu- ja elektrivõrgud; gaasi- ja elektripaigaldised; tuletõrjevõrke süsteem; surveseadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised ning välisvalgustus;

1



1.3. **Hoidumisservituut** - Hoidumisservituudi sisuks on Kinnistu igakordsete omanike, samuti nimetatud Kinnistu jagamise tulemusena tekkivate kinnistute igakordsete omanike kohustus hoiduda kinnistule ehitatud hoonetele Vallalt ehitusloa taotlemisest ja hoonete ehitamisest enne Lepinguga võetud kohustuste täitmist.

2. Lepingu objekt

Võttes arvesse planeerimisseaduse § 10 lõike 6, ehitusseaduse § 13 ning Rae valla ehitusmääruse, on Lepingu objektiks Detailplaneeringu algatamine, koostamine ja menetlemine ning nende tegevuste rahastamine; Detailplaneeringu kohase Taristu väljaehitamine kuni planeeringujärgse katastriüksuseni ning Lagedi piirkonna kergliiklustee rahaline toetamine.

3. Huvitatud isiku kohustused seoses Detailplaneeringu elluviimisega

3.1. Huvitatud isik kohustub seoses Taristuga:

3.1.1. sõlmima piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingud.

3.1.2. omal kulul ja koostöös piirkonna vee-ettevõtjaga tagama pinnase- ja sademevee eelvoolu väljaehitamise ja rekonstrueerimise ka selles osas, mis jääb Detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab Detailplaneeringuala.

3.1.3. hoiduma enne Taristule kasutuslubade väljastamist Detailplaneeringuga ettenähtud krundile kavandatud hoonetest esimesele ehitusloa taotlemisest ja/või hoone(te) ehitamisest ning mitte lubama seda teha kolmandatel isikutel.

3.2. Huvitatud isik kohustub täiendavalt:

3.2.1. rahaliselt toetama Lagedi piirkonna kergliiklustee ehitust, tasudes Valla arveldusarvele 1 (üks) euro iga kavandatud brutopinna 1 m² kohta. Rahastatavale objektile Huvitatud isikul omandiõigust ei teki. Rahastamiskohustus kuulub täitmisele hiljemalt 1 (ühe) aasta möödumisel Detailplaneeringu kehtestamist või 3 (kolme) kuu jooksul pärast Detailplaneeringujärgse krundi võõrandamist uuele omanikule kui võõrandamine leiab aset enne 1 (ühe) aasta möödumist Detailplaneeringu kehtestamisest. Tasumisega viivitamisel on Vallal õigus nõuda Huvitatud isikult viivist 0,03% (null koma null kolm protsenti) tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

3.3. Huvitatud isiku kohustuste täitmise tähtajad ja lisakohustused

Huvitatud isik kohustub:

3.3.1. täitma Lepingu punktis 3.1. sätestatud kohustused hiljemalt 60 (kuuekümn) kuu jooksul arvates Detailplaneeringu kehtestamisest.

3.3.2. omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse ning seadma Detailplaneeringuga ettenähtud servituudid tulevikus Taristut haldama hakkavate võrguettevõtjate kasuks, sealhulgas vee- ja kanalisatsioonivõrkude, elektri- ja sideliinide ning gaasitrassi osas liinirajatiste remontimiseks, korrashoiuks, asendamiseks ja hooldamiseks ning kandma need kinnistusraamatusse enne vastavate ehituslubade taotlemist;

3.3.3. tagama, et Kinnistule Detailplaneeringuga kavandatud hoonetest esimese hoone ehitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlust enne kui on täidetud käesoleva lepingu punktis 3.1. sätestatud kohustused ning tehnovõrkudele on kasutusload väljastatud;

3.3.4. koormama enne Detailplaneeringu vastuvõtmist Taristu väljaehitamise ning muude Lepingust tulenevate kohustuste täitmise tagamiseks Huvitatud isikule kuuluva Kinnistu Hoidumisservituudiga Valla kasuks selliselt, et Kinnistu igakordsete omanike kohustus on hoiduda kinnistule kavandatud hoonetest esimese hoone ehitamiseks Vallalt ehitusloa taotlemisest ja/või hoone(te) ehitamisest seni, kuni on täidetud Lepingu punktis 3.1. sätestatud kohustused ning Taristule on kasutusload väljastatud;

3.3.5. sõlmima enne Detailplaneeringu vastuvõtmist Vallaga notariaalse kokkuleppe, milles lepitakse kokku detailplaneeringualale ja selle teenindamiseks ettenähtud Taristu

väljaehitamise kohustuste täitmise üleandmises ja käesoleva lepingu punktis 3.1. sätestatud kohustuste täitmises ning seoses sellega Hoidumisservituudi seadmisel.

3.3. Huvitatud isik kohustub seoses informatsioonivahetusega:

3.3.1. kirjalikult teatama Vallale Detailplaneeringu alal paikneva temale kuuluva krundi või hoonestusõiguse võõrandamisest kolmandatele isikutele;

3.3.2. kuu aja jooksul pärast Detailplaneeringu algatamise otsuse tegemist panema detailplaneeringualal nähtavale kohale (tee äärde) informatsioonitahvli või -teatise vähemalt kuuks ajaks. Informatsioonitahvel või -teatis peab olema märgatav ja see peab sisaldama vähemalt järgmist informatsiooni: detailplaneeringu nimetus; algatamise kuupäev ja korralduse/otsuse number; planeeritava maa-ala suurus ja detailplaneeringu eesmärk (kui detailplaneering on üldplaneeringut muutev, siis ka see on üks eesmärk, mis tuleb kajastada). Tahvli suurus peab olema vähemalt A2-formaadis, tekst võimalikult suurelt ja loetavalt ning erkkollasel taustal. Paigaldatud tahvlist tuleb teha foto ja lisada detailplaneeringu kausta;

3.3.3. Detailplaneeringu alal paikneva kinnistu või hoonestusõiguse võõrandamisel kolmandatele isikutele eelnevalt täitma Lepinguga võetud kohustused või andma need kolmandatele isikutele üle, fikseerides selle võõrandamislepingus. Kohustuste üleandmiseks on vajalik Valla kirjalik nõusolek;

3.3.4. andma Vallale informatsiooni Taristu väljaehitamise kohta.

3.4. Huvitatud isik kohustub seoses rahaliste kohustustega:

3.4.1. tasuma kõik kulud, mis on seotud Detailplaneeringu koostamisega;

3.4.2. hüvitama Valla ja/või Detailplaneeringu koostaja poolt Detailplaneeringuga seoses tehtud kulutused 10 (kümne) päeva jooksul sellekohase arve saamisest või Valla või Detailplaneeringu koostaja nõudmisel enne Detailplaneeringu koostamise korraldamisele asumist või enne Detailplaneeringuga seotud toimingute teostamist 10 (kümne) päeva jooksul sellekohase teate saamisest summas, mis vastab Detailplaneeringu koostamise korraldamise eeldatava maksumuse või konkreetse toimingu kuluga.

3.5. Detailplaneeringu koostaja ja Huvitatud isiku kohustused seoses Detailplaneeringu menetlusega:

3.5.1. Huvitatud isik kohustub rahastama ja Detailplaneeringu koostaja koostama Lepingu punktis 1.1. nimetatud Detailplaneeringu koostajale kehtivate õigusaktide nõuetega, koostöös planeeritava maa-ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega, et tagada planeeritava maa-ala varustus tehnovõrkudega;

3.5.2. Huvitatud isik kohustub hüvitama Vallale või Detailplaneeringu koostajale kõik Detailplaneeringu menetlemise seotud kulud (k.a vajalike analüüside ja ekspertiiside tegemise, sealhulgas keskkonnamõjude hindamise kulud, ametlike teadete avaldamisega, vastavalt valla ametlike teadete avaldamise määrusele ja ajalehe ametlikule hinnakirjale, ja kirjade väljasaatmisega tehtavad kulud), olenemata sellest, kas Detailplaneering kehtestatakse või jäetakse kehtestamata;

3.5.3. Huvitatud isik kohustub osutama Vallale abi planeeringuala kinnisasjade omanikele ja maakasutajatele, elanikele ja teistele huvitatud isikutele Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavate arutelude, avalike väljapanekute ja arutelude korraldamisel;

3.5.4. Huvitatud isik kohustub vähemalt 3 (kolm) nädalat enne Detailplaneeringu kavandatud avaliku väljapaneku algust teavitama Valda kinnisasjadest, mille seniseid maakasutustingimusi või krundi ehitusõigust planeering muudab või toob kaasa kinnisasja sundvõõrandamise vajaduse;

3.5.5. Detailplaneeringu koostaja on kohustatud tagama, et Detailplaneeringu projekti viiakse vajaduse korral täiendused ja parandused tulenevalt Valla kui tellija ettepanekutest või Detailplaneeringu koostajastamise või avaliku arutelu tulemuse käigus tuvastatud asjaoludest, mis on vajalikud Detailplaneeringu kehtestamiseks;



3.5.6. Detailplaneeringu koostaja on kohustatud tagama Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel ja avaliku arutelu ajal vajalike demonstatsioonmaterjalide ning planeeringut puudutava informatsiooni esitamise, avaliku väljapaneku käigus esitatud ettepanekute ja märkuste läbitöötamise, samuti informatsiooni esitamise Vallale lahendamata jäänud planeeringuvaidluste kohta koos oma kirjaliku arvamusega hiljemalt 2 (kahe) nädala jooksul avaliku väljapaneku lõppemisest;

3.5.7. Detailplaneeringu koostaja on kohustatud tagama Detailplaneeringu koostamise käigus kogutud informatsiooni tasuta kättesaadavuse Huvitatud isikule ja Vallale ning ametiasutustele, kellel on seadusest tulenev õigus selle informatsiooni saamiseks.

4. Valla kohustused

Vald kohustub:

4.1. andma Detailplaneeringu koostajale tasuta Detailplaneeringu koostamiseks vajalikku informatsiooni ning Valla valduses olevate dokumentide koopiad;

4.2. teostama mõistliku aja jooksul planeerimisseaduse ja teiste kehtivate õigusaktidega kohalikule omavalitsusele kohustuseks tehtud toimingud, mis ei ole Lepinguga üle antud Detailplaneeringu koostajale või Huvitatud isikule, kui Huvitatud isik ja Detailplaneeringu koostaja täidavad Lepingu punktis 3. sätestatud kohustusi.

5. Detailplaneeringu menetlemine

5.1. Juhul, kui Huvitatud isik ei ole täitnud Lepinguga võetud kohustusi või esitatud Detailplaneering ei ole nõuetekohaselt koostatud või on vastuolus lähtematerjalidega või Detailplaneeringu eskiislahendusi tutvustaval avalikul arutelul on ilmnenud avalikkuse vastuseis Detailplaneeringu lahendusele, võib Vald keelduda Detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule esitamisest.

5.2. Juhul, kui Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatakse piisavalt põhjendatud ettepanekuid ja vastuväiteid Detailplaneeringu lahendusele, võib Vald täiendavate tingimusteta jätta Detailplaneeringu kehtestamata.

6. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused

Lepingule allkirjutamisega Lepinguosalised avaldavad ja kinnitavad, et:

6.1. järgitud on kõiki reegleid, protseduure ja kooskõlastusi, mis on ettenähtud Lepingus toodud kohustuste võtmiseks;

6.2. Lepingu täitmise üle teostab järelevalvet Vald;

6.3. Lepingu sõlmimiseks on olemas kõik õigused ja volitused ning Lepingu sõlmimine ja täitmine ei riku ega ületa olemasolevaid volitusi;

6.4. nad on teadlikud lepingu jõustumisest pärast Lepingu Lepinguosaliste poolt allkirjastamist;

6.5. nad on teadlikud, et Detailplaneeringu koostamise ja vormistamise nõuete muutumisel Detailplaneeringu menetlemise käigus, tuleb Detailplaneering uute nõuetega vastavusse viia.

6.6. Täiendavalt avaldab ja kinnitab Huvitatud isik, et on:

6.6.1. teadlik sellest, et Lepingu ega kehtestatud Detailplaneeringu alusel ei saa Vallal peale asjakohastes õigusaktides sätestatu tekkida Huvitatud isiku ees rahalisi kohustusi ega Huvitatud isikul õiguspärast ootust sellele, hoolimata kantud kulutustest ja sellest kas Detailplaneering kehtestatakse või jäetakse kehtestamata;

6.6.2. teadlik sellest, et Detailplaneeringu menetlemine ja Taristu väljaehitamine toimub ainult Huvitatud isiku kulul.

7. Lepinguosaliste teated

7.1. Lepinguosaliste vahelised Lepinguga seotud teated peavad olema kirjalikus vormis, välja arvatud juhtudel, kui teated on informatiivse iseloomuga, ja nende edastamisel



teisele Lepinguosalisele ei ole õiguslikke tagajärgi. Õiguslikke tagajärgi omavad teated tuleb edastada alljärgnevatel aadressidel:

Vald: Aruküla tee 9, Jüri alevik 75301 Rae vald;

Huvitatud isik: Jõe 3, Tallinn, 10151;

Detailplaneeringu koostaja: J.Kunderi 8A, Tallinn, 10121.

7.2. Teade loetakse nõuetekohaselt kättetoimetatuks, kui:

7.2.1. teade on üle antud allkirja vastu;

7.2.2. teade on saadetud postiasutuse poolt tähitud kirjaga Lepinguosalise poolt näidatud aadressil ja postitamisest on möödunud 5 (viis) kalendripäeva.

7.2.3. informatiivseid teateid võib edastada telefoni või e-posti teel.

8. Huvitatud isiku vastutus ja tagatised

8.1. Huvitatud isik annab käesolevaga tagasivõetamatu nõusoleku näha Lepinguosaliste vahel sõlmitavas notariaalses lepingus sätestatavate kohustuste tähtaegse mittetäitmise või mittenõuetekohase täitmise korral ette leppetrahvi tasumise kohustus summas 10 (kümme) eurot päevas iga viivitatud päeva eest. Leppetrahvi tasumine ei vabasta Huvitatud isikut Lepingujärgsete kohustuste täitmisest.

8.2. Kui Huvitatud isik jätab sõlmitavas notariaalses lepingus nimetatud kohustused täitmata pärast mõistliku aja möödumist leppetrahvi tasumisest või Valla poolt määratud täiendava tähtaja möödumist, kohustub Huvitatud isik hüvitama Vallale kõik juba tekkinud kahjud ning tagama Valla nõudmisel ja tema määratud viisil hüvitise maksmise kahjude eest, mis võivad Lepingust või selle mittenõuetekohasest täitmisest Vallal endal või Vallal kolmandate isikute ees tekkida;

8.3. Juhul kui Huvitatud isik ei täida endale Lepinguga ning sõlmitava notariaalse lepinguga võetud kohustusi või ei ole maksevõimeline, läheb pankrotti, likvideeritakse või Kinnistu võõrandatakse kohustusi täitmata või üle andmata ehk Kinnistu võõrandatakse sundvõõrandamise teel, on Vallal õigus tunnistada Detailplaneering Kinnistu osas osaliselt või terves ulatuses kehtetuks.

9. Lepingu kehtivus ja muutmise

9.1. Leping jõustub selle Lepinguosaliste poolt allkirjastamise hetkest ning kehtib Lepinguliste kohustuste täitmiseni. Leping loetakse täidetuks kõigi Lepingus nimetatud kohustuste nõuetekohase täitmisega.

9.2. Vald võib Lepingu ühepoolset üles öelda Huvitatud isiku poolt Lepingu olulise rikkumise korral teatades sellest Huvitatud isikule ette vähemalt 14 (neliteist) päeva.

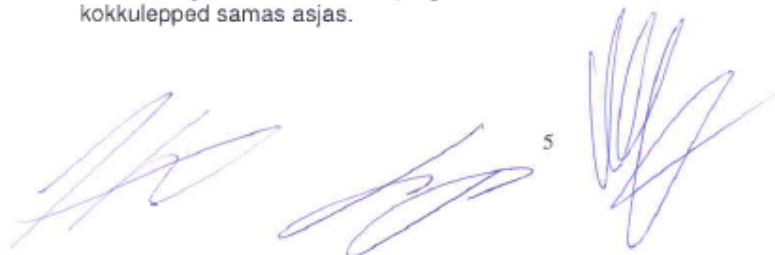
9.3. Lepingu oluliseks rikkumiseks loevad Lepinguosalised Lepinguga võetud kohustuste mittenõuetekohast täitmist, Detailplaneeringu koostaja poolt mittenõuetekohaselt koostatud või lähtematerjalidega vastuolus oleva Detailplaneeringu esitamist.

9.4. Huvitatud isik võib Lepingu ühepoolset üles öelda igal ajahetkel enne Detailplaneeringu kehtestamist, teavitades sellest Valda vähemalt 30 (kolmkümmend) päeva ette, tasudes Vallale kõik katkestamise hetkeks Vallale seoses Detailplaneeringu menetlemisega kaasnenud kulud.

9.5. Huvitatud isikul on õigus Lepingust taganeda 3 (kolme) kuu jooksul Lepingu jõustumisest.

9.6. Lepingut võib muuta ainult Lepinguosaliste kirjalikul kokkuleppel. Muudatused jõustuvad allakirjutamise hetkest või Lepinguosaliste poolt kirjalikult määratud tähtajal. Kirjaliku vormi järgimata tehtud muudatused on tühised.

9.7. Leping tühistab kõik Lepinguosaliste vahelised varasemad suulised ja kirjalikud kokkulepped samas asjas.



10. Lõppsätted

10.1. Lepingu täitmisel Lepinguosaliste vahel tekkivad vaidlused ja erimeelsused, milles Lepinguosalised ei saavuta kokkulepet läbirääkimiste teel, lahendatakse kohtulikus korras.

10.2. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittenouetekohase täitmise eest vastutavad Lepinguosalised Lepinguga ning kehtivate õigusaktidega ettenähtud korras ja ulatuses.

10.3. Leping on sõlmitud kolmes identses eestikeelses, võrdset juriidilist jõudu omavas eksemplaris, millest iga Lepinguosaline saab ühe eksemplari.

10.4. Lepinguosaliste kontaktisikuteks on:

Vald: Tarmo Toomet, tel: 605 6749, e-post: tarmo.toomet@rae.ee;

Huvitatud isik: Leino Schnur, tel: 5014173, e-post: leino.schnur@mail.ee;

Detailplaneeringu koostaja: Igor Sidorenko, tel: 6424032, e-post: igor@alarma.ee.


11. Lepinguosaliste andmed ja allkirjad

Rae vald: registrikood 75026106;

Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa;

telefon: 6056750, e-post: info@rae.ee;

"....." 2012.a.



 Veigo Gutmann
 Vallavanem

Huvitatud isik: Osaühing Rehvimeister Kinnisvara, registrikood 111356510;

Jõe 3, Tallinn, 10151;

telefon: 5014173, e-post: leino.schnur@mail.ee;

"l.s." 2012.a.



 Leino Schnur
 Juhatuseliige

Detailplaneeringu koostaja: ALARMA Arhitektuuribüroo OÜ, registrikood 11119551;

J.Kunderi 8A, Tallinn, 10121.

tel: 6424032, e-post: igor@alarma.ee.

"l.s." 2012.a.


 Igor Sidorenko
 Juhatuseliige

8.7 KOOPIA KIRJAST KINNISASJAOMANIKELE PLANEERINGU ALGATAMISEST TEATAMISE KOHTA



RAE VALLAVALITSUS

Krista Koppel
krista.koppel@hotmail.ee

21.05.2012 nr 6-1/3729

Lagedi aleviku Killustiku tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest informeerimine

Käesolevaga edastame Teile lähtuvalt planeerimisseaduse §12 lõikest 6 teate Lagedi aleviku Killustiku tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest informeerimine. Detailplaneering on algatatud Rae Vallavalitsuse 08. mai 2012 korraldusega nr 459.

Planeeritav ala asub Lagedi alevikus, Tallinna ringtee ääres. Juurdepääs krundile on planeeritud T-11290 Tallinn – Lagedi transpordimaa krundilt ja T-1 Tööstuse põigust. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,2 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva tootmishoonete kompleksi laiendamine, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude, tehnovõrkude ja haljastuse lahendamine. Detailplaneering on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga.

Lisaks on detailplaneeringu menetlust puudutava informatsiooniga ja dokumentidega võimalik tutvuda Rae valla GIS-süsteemi planeeringute rakenduses <http://gis.rae.ee/>.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Tarmo Toomet
Abivallavanem

Koopia:

1. Maanteeamet, info@mnt.ee
2. AS FOREXMET INVEST, format@format.ee
3. AS ELVERIN, elverin@hotmail.ee
4. OÜ KARSO EHITUS, info@karso.ee
5. Külavanemad, kylaliikumine@rae.ee
6. Lagedi Raamatukogu, lagedi.rmk@rae.ee

Siim Orav 605 6782

Aruküla tee 9

Jüri alevik

75301 HARJUMAA

Registrikood 75026106

Telefon 605 6750

Faks 605 6770

E-post: info@rae.ee

Arvelduskonto 1120122757

Swedbank

Kood 767

8.8 RAE VALLAVALITSUS KIRI 14.11.2011 NR 6-2/8431 (ALGATAMISEST)



RAE VALLAVALITSUS

Leino Schnur
Rehvideister Kinnisvara OÜ
leino.schnur@mail.ee

Teie: 27.10.2011

Meie: 14.11.2011 nr 6-2/8431

Lagedi aleviku Killustiku tee 2 kinnistu detailplaneeringu algatamisest

Oleme esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse 03.11.2011 toimunud Planeerimis- ja maakorralduskomisjonis läbi vaadanud ja teatame et nõustume põhimõtteliselt detailplaneeringu algatamisega.

Killustiku tee 2 kinnistu, katastritunnus 65301:003:1260, asub Lagedi alevikus Tallinna ringtee ja raudtee ristmiku lähedal äri- ja tootmishoonete alal.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk, tootmishoonete kompleksi laiendamine, on kooskõlas nii kehtiva üldplaneeringuga, kus ala on ette nähtud tootmisettevõtete ja ladude jaoks, kui ka menetletava üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud tootmis- ja ärimaa juhtotstarve.

Juhime tähelepanu, et Killustiku tee 2 kinnistu asub suures osas Tallinna ringtee kaitsevööndis, kuhu hoonete planeerimine ei ole lubatud. Maantee kaitsevöönd tuleb vastavalt Rae valla menetletavale üldplaneeringule planeerida maksimaalselt suures osas haljasalana.

Lisame, et Killustiku tee 2 kinnistu asub Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2008-2020 (ÜVK) piirkonnas ja seega tuleb lahendada veevarustus ja kanalisatsioon ühisvõrkude baasil.

Vee ja kanali planeerimisel tuleb tellida tehnilised tingimused AS-ilt Elveso, peale detailplaneeringu algatamist ja lähteseisukohtade väljastamist.

Hoonestus-, ehitus- ja haljastustingimuste väljatöötamisel arvestada menetluses oleva üldplaneeringu seletuskirjas väljatoodud piirkondlike hoonestustingimustega. Rae valla kehtestatud ja menetluses olevate üldplaneeringutega ja ÜVK arengukavaga on võimalik tutvuda Rae valla kodulehel <http://www.rae.ee>.

Üla tee 9
alevik
11 HARJUMAA
istrikood 75026106

Telefon 605 6750
Faks 605 6770
E-post: info@rae.ee

Arvelduskonto 1120122757
Swedbank
Kood 767

Detailplaneeringu algatamiseks on vajalik esitada eskiis Vallavalitsusele ühes eksemplaris järgmises mahus:

- seletuskiri (põhiliste tehnovõrkude asukoha kirjelduseta);
- vastus kehtivale rae valla üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise põhjendatud ettepanek;
- situatsiooniskeem;
- kontaktvööndi analüüsiskeem, planeeritava maa-ala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs ning planeeringu eesmärk;
- põhijoonis, mis sisaldab krundijaotust, hoonestusala, krundi ehitusõigust (krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus), põhimõttelist liikluslahenduse skeemi ja parkimise lahendust, põhimõttelist haljastuse lahendust, olemasolevaid tehnovõrke;
- soovitavalt mahuline illustratsioon.

Rae valla kehtestatud ja menetluses olevate üldplaneeringutega on võimalik tutvuda Rae valla kodulehel <http://www.rae.ee>. Informatsiooni Rae valla detailplaneeringute kohta saab Rae valla geoinfosüsteemist <http://gis.rae.ee>.

Vastavalt Rae valla ehitusmäärusele toimub detailplaneeringu algatamine Rae vallas ainult pärast lihtkirjaliku eellepingu sõlmimist ja vastuvõtmine ainult pärast arendaja ja Rae Vallavalitsuse vahelist notariaalselt tõestatud kokkuleppe sõlmimist, milles määratakse arendajate kohustused lähiaastateks vastavalt koostatavas planeeringus näidatud teede ja tehnovõrkude lahendustele ning ehitusõiguse mahtudele.

Seega on detailplaneeringu algatamise eelduseks vallavalitsuse, planeeringualasse jääva kinnistu omaniku või ala arendaja ning planeerija vaheline leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase taristu ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise toetamiseks. Leping valmistatakse ette peale eskiisi esitamist.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Tarmo Toomet
Abivallavanem

Koopia: Alarma Arhitektuuribüroo OÜ, igor@alarma.ee

Lea Teeääre 6056 758

8.9 MAANTEEAMETI KOOSKÖLASTUS (25.09.2012 NR 15-2/12-00100/204 (120636))



MAANTEEAMET
PÕHJA REGIOON

ALARMA Arhitektuuribüroo OÜ
Kunderi 8a
10121 Tallinn

Teie 19.09.2012
Meie 25.09.2012 Nr 15-2/12-00100/204
(120636)

Killustiku tee 2 detailplaneeringu kooskõlastus

Võttes aluseks „Teeseaduse“ §5, §13, §19, §25 lg 2, §25¹, §29 lg 1, §36, §37, teede ja sideministri 28.09.1999 määrusega nr 55 kinnitatud „Teede projekteerimise normid ja nõuded“ (RTL 2000,23,303) **kooskõlastab** Maanteeameti põhja regioon Harju maakonnas Rae vallas Lagedi alevikus riigimaantee nr 11 Tallinna ringtee km 4,9 – 5,25 kaitsevööndis asuva Killustiku tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (töö nr 02/2011) tingimustega:

- 1) 11-Tallinna ringtee on ette nähtud I-klassi maanteeks mille sanitaarkaitsevöönd on 300 m. (Maanteede projekteerimismõõdud p. 1.8. lg 15).
- 2) Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeritava alal liikluse müra ega muu teelt lähtuva saaste viimisel kehtestatud normidele vastavaks. Tasemete alandamisel arvestada üksnes passiivsete meetodite kasutamise võimalikkusega.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Peeter Paju
direktori asetäitja

Lii Lember 630 4814

Mäepealse 19
12618 TALLINN

Tel +372 630 4800
Faks +372 630 4858
E-post info.pohja@mnt.ee

Kodulehekülg www.mnt.ee
Registrikood 70001490