

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Rae Vallavalitsuse Planeermis-ja maakorralduskomisjoni protokoll 29.01.2014
2. Rae Vallavalitsuse Planeermis-ja maakorralduskomisjoni protokoll 07.11.2013
3. Tähtkiri "Lille" kinnistu omanikule 18.09.2013
4. Rae valla Lehmja küla Kadaka kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise korraldus 17.07.2012 nr.701
5. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kuulutus "Harju Elu" 29.06.2012.
6. Rae valla Lehmja küla Kadaka kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine 19.06.2012 otsus nr. 360
7. Detailplaneeringu algatamisest ja eskiisi tutvumisest informeerimise kiri 06.06.2012 nr. 6-1/4212
8. Detailplaneeringu algatamise ja eskiisi tutvustamise kuulutus Rae Sõnumid (mai 2012)
9. Detailplaneeringu algatamise ja eskiisi tutvustamise kuulutus "Harju Elu" 27.04.2012.
10. Rae Vallavalitsuse detailplaneeringu algatamise otsus 17.04.2012 nr. 321
11. Detailplaneeringu eelleping 06.01.2012 nr. 6-8.1/1
12. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks 19.12.2011
13. Rae Vallavalitsuse Planeermis-ja maakorralduskomisjoni protokoll 03.11.2011
14. Rae Vallavalitsuse 03.11.2010 kiri 6-2/6043 detailplaneeringu algatamisest
15. Taotlus detailplaneeringu lähteülesande muutmiseks või uueks algatamiseks 18.10.2010
16. Detailplaneeringu algatamise taotlus 18.10.2010

II SELETUSKIRI 3

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1	OLEMASOLEV OLUKORD	3
3.2	PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS.....	4
3.2.1	MAAOMAND PLANEERITAV ALAL	4
3.2.2	HOONESTUS	4
3.3	PLANEERINGUGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE	5
3.4	ISELOOMUSTUS	5
3.5	OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	6
3.6	OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	6
3.7	OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD	6
3.8	KEHTIVAD PIIRANGUD	6
4	PLANEERINGUS KAVANDATAV	7
4.1	KRUNDIJAOTUS JA EHITUSÕIGUS	7
4.2	EHITISE ARHITEKTUURINÕUDED.....	7
4.3	PIIRDED.....	8
4.4	TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	8
4.5	HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	10
4.6	VERTIKAALPLANEERIMINE	10
4.7	TULEOHUTUSNÕUDED	10
4.8	SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	11

4.9	TEHNOVÕRGUD.....	11
4.9.1	VEEVARUSTUS, REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON	12
4.9.2	ELEKTRIVARUSTUS	13
4.9.3	SIDEVARUSTUS	13
4.9.4	GAASIVARUSTUS	14
4.10	KESKKONNAKAITSE	14
4.11	KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMINE	15
4.12	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	15

III LISAD

Kinnistusregistri väljavõte
Võrguvaldajate tehnilised tingimused
Maanteeameti põhja regiooni märkused 11.12.2012
Kirjavahetus Maanteeametiga
Kadaka MÜ dendroloogiline eksperthinnang, O.Abner 2010a.

IV JOONISED

Situatsiooniskeem
Kontaktvööndi analüüs
Naaberhoonestuse paiknemine maantee ääres
Tugiplaan
Põhijoonis
Tehnovõrkude koondplaan

V KOOSKÕLASTUSED

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks ja lähtedokumentideks:

- Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud kiri 03.11.2010, nr 6-2/6043;
- Detailplaneeringu algatamise taotlus 18.10.2010
- Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud korraldusest 17.06.2012, nr 701, DP lähteseisukohtade kinnitamine.
- Maanteeameti Põhja regiooni tingimused 11.12.2012
- Planeerimisseadus,
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“,
- Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrusega nr 55 vastuvõetud „Tee projekteerimise normid“,
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Tuletõrje veevarustus,
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest,
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad,
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja
- Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine,
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.
- K-Projekti poolt on koostatud sademevee ärajuhtimise lahendus "Kõrtsi tee 5 sademevee eesvool" (põhiprojekt), töö nr 13048.
- AS Maa ja Vesi poolt koostatud eksperthinnang sademevee ärajuhtimise variantidega Tallinn-Tartu-Luhamaa-Võru maantee äärest "Rae valla Lehmja küla Lookivi, Väljakivi, Metsakivi detailplaneeringu alalt ja lähiümbrusest sademetevee ärajuhtimisest" töö nr 1301.

Geodeetiline mõõdistus on teostatud OÜ Almaate AKM, 20.10.2012, Töö number T-105-12

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kadaka kinnistu sihtotstarve muutmine elamumaast äri- ja tootmiskaaks. Ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Detailplaneeringu eesmärgid ei ole vastuolus Rae valla üldplaneeringuga.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala paikneb Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Kadaka kinnistul, mille suurus on 6551 m². Tegemist on katastriüksuse sihtotstarbalt 100% elamumaaga. Planeeringuala kaguosast kuni Tallinna ringteeni on välja kujunenud tööstuslik taristu. Lähim olemasolev bussipeatus paikneb edelas T2 Tallinn- Tartu-Võru- Luhamaa maantee ääres ca 300 meetri kaugusel (peatas "Kungla") ja idas Põrguvälja tee ääres ca 650 meetri kaugusel (peatas "Loo"). Jüri aleviku keskus infrastruktuuriga (nt. kauplus, kool jne) jääb ca 2km kaugusele kagusse.

Planeerignuala piirinaabrid on välja toodud tabelis 1.

Piiribaabrid

Tabel 1

Nimi	Ilmakaare suund	Katastritunnus	Sihtotstarve
113300 Järveküla-Jüri tee ehk Põrguvälja tee	Põhi, Ida	65301:002:0286	Transpordimaa 100%
Karjavere	Ida, lõuna	65301:002:0013	Elamumaa 100%Kehtestatud detailplaneeringu eesmärk- tootmismaa krundid
Põrguvälja tee 25	Ida, lõuna	65301:002:0439	Tootmismaa 95% Ärimaa 5%
Tõnuni-III	Edel	65301:002:0563	Maatulundusmaa 100% Algatatud detailplaneering, eesmärk äri-ja elamumaa krundid.
Männi	Lääs	65301:002:0097	Elamumaa100% Algatatud detailplaneering, eesmärk äri-ja elamumaa krundid

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

3.2.1 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Olemasolev maaomand planeeritava alal

Tabel 2

Positsiooni nr	Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Kadaka	6551	65301:002:0098	Elamumaa 100%	Oü Favorte

Vt. Lisa, Harju Maakohtu kinnistuosakonna väljavõte

3.2.2 HOONESTUS

Olemasolev hoonestus planeeringualal puudub. Naaberhoonestus paikneb vahetult krundipiiri läheduses:

Lähim kahe korruseline ärihoone jääb loodesse krundi piirist ca 3 meetri kaugusele. Antud Männi maaüksusel paikneb veel teinegi ehitis, tegemist on kahe korruselise elamuga. Alale koostatakse detailplaneeringut (DP0408) eesmärgiga võimaldada äri- ja elamu sihtotstarbega hoonestust.

Kadaka kinnistust kagus paikneb Kajavere maaüksus kuhu jääb kuur ja elamu. Maaüksusele on koostatud detailplaneering (DP0084) eesmärgiga muuta sihtotstarvet tootmismaaaks.

Lähim suurim äri- ja tootmissihtotstarbega maaüksus on Põrguvälja tee 25, mida iseloomustab mahukas kahe- kuni kolmekordne hoonete kompleks (Saku Metall).

Olemasolev hoonestustihedus naaberaladel jääb vahemikku 0,04 -0,23 (väljakujunenud tööstuspiirkonnas 0,2 -0,57).

Arhitektuuriliselt iseloomustab kontaktvööndit 1-kuni 3 korruselised hooned, kus uute tööstuslike kaubahallide kõrval on üksikud vanemad majad.

Katusetüübina on esindatud väikeelamute puhul valdavalt viilkatused ning äri- ja tootmishitiste puhul lamekatused.

3.3 PLANEERINGUGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE

3.4 ISELOOMUSTUS

Menetluses lähipiirkonna detailplaneeringud:

- Lille; DP0698 Lille kinnistu ja lähiala detailplaneering, algatamise taotlus 18.01.2011, koostaja Celander Projekt OÜ, eesmärk elamumaa, äri- ning tootmismaa.

Kontaktvööndis algatatud detailplaneeringud:

- Männi ja Tõnuni III; DP0408 Männi ja Tõnuni III kinnistu detailplaneering, algatatud 14.10.2003; otsus nr.140, koostaja Helle Kulbase Arhitektuuribüroo, eesmärk äri- ja elamukrunt.
- Tudre ja Tuulevälja: DP0311 Tudre ja Tuulevälja kinnistute detailplaneering, algatatud 12.04.2005; nr. 399 E, koostaja Service Projekt OÜ, eesmärk ridaelamumaa krundid.

Kontaktvööndis vastuvõetud detailplaneeringud:

- Loopõllu- DP0463 Loopõllu kinnistu ja lähiala detailplaneering, vastuvõetud 06.07.2011, korraldus nr.582, koostaja FE Arhitektid OÜ, eesmärk ridaelamumaa krundid.

Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud:

- Põrguvälja tee 29; DP0307 Platsi kinnistu detailplaneering, kehtestatud 13.01.2009, otsusega nr 489, koostaja Vinta-Vänta Varandus OÜ, eesmärk äri-ja tootmismaa.
- Loometsa tee 2, 4, 6, 8; DP0193 Väljaotsa kinnistu detailplaneering kehtestatud 28.12.2005; otsus nr.56 Etik Projekt OÜ, eesmärk elamukrundid.
- Kõrtsi tee 7, 9; DP0179 Lookivi, Väljakivi ja Metsakivi kinnistute detailplaneering, kehtestatud 20.12.2005, otsus nr 1694, koostaja Hedolink OÜ, eesmärk äri- ja tootmismaa.
- Karjavere; DP0084 Lehmja küla osa ja Assaku aleviku detailplaneeringu III etapp (Saku Metall), kehtestatud 08.10.2002, otsus nr 380, koostaja OÜ Casa Projekt, eesmärk tootmismaa.
- Sinikivi; DP0157 Sinikivi kinnistu detailplaneering, kehtestatud 08.03.2005, otsus nr 373, koostaja Arhitektuuribüroo Tõnis Tarbe, eesmärk äri- ja tootmismaa.
- Loomäe; DP0181 Loomäe kinnistu detailplaneering, kehtestatud 20.12.2005; otsus nr. 42, koostaja K-Projekt OÜ, eesmärk äri- ja tootmismaa.

Planeeringute info pärineb Rae valla kodulehe järgnevalt interaktiivselt aadressilt
<http://gis.rae.ee/>.

3.5 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeringuala piirneb põhjast 11330 Järveküla-Jüri kõrvalmaantee (Põrguvälja teega) ning lõunast jääb osaliselt T2 Tallinn -Tartu -Võru- Luhamaa riigimaantee sanitaarkaitsevööndisse.

3.6 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeritaval kinnistul tehnovõrgud uusehitisteks puuduvad.

Käesoleval hetkel läbib planeeringuala lõunast 10 kV ning põhjast 0,4 kV elektriõhuliin. Vastavalt Eesti Vabariigi 26.03.2007 a. määrusele nr 19 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndi tegemise kord” on kaitsevööndi laius 10kV elektriõhuliini mõlemal pool piki liini telge 10 meetrit ja 0,4kV elektriõhuliini mõlemal pool piki liini telge 2 meetrit. Lisaks läbib maaüksuse põhja suunas pikki kinnistu piiri AS Elion Ettevõttele kuuluv sidetrass kaitsevööndiga piki liini telge 2 meetrit.

Vee ja kanalisatsiooni trassid paiknevad vahetus läheduses 11330 Järveküla- Jüri teega paralleelselt läbides Lille, Põrguvalja tee L7 ja muid naabermaaüksuseid. Ülejaanud kommunikatsioonid (gaas) alal puuduvad.

3.7 OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD

Vastavalt OÜ Eesti Geoloogiakeskuse andmetele on planeeringualal tegemist nõrgalt kaitstud põhjaveega. Pinnareljeef on üsna tasane, ühtlase kaldega edela suunas, kus maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 32.80-52.40.

Tegemist on harimata maa-alaga, mida katavad haljastuslikult ülekaalus väheväärtuslikud puud ja põõsad. Enamiku biomassist annavad hallid lepad ja harilikud toomingad. Suured puud paiknevad uuritud alal ebaühtlaselt- enamik neist paikneb kinnistu idaosas ja kinnistu servades. Kinnistu keskel kasvab esimesi vananemise tundemarke ilmutav suur harilik kuusk.

Vastavalt www.maaameti.ee_kaardirakendusele (looduskaitse) ning dendroloogilisele hinnangule (koostatud 23.03.2010 aastal bioloog O. Abner eksperthinnang) **kaitsealuseid taimeliike alal ei esine**. Samuti jääb Kadaka maaüksus väljaspool rohevõrgustiku koridori (tuginedes Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”).

3.8 KEHTIVAD PIIRANGUD

- 10kV elektriõhuliini kaitsevöönd 10 m liini teljest;
- 0,4 kV elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m liini teljest;
- Sidetrassi kaitsevöönd 2 m teljest;
- Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee(T2 põhimaantee) sanitaarkaitsevöönd 300m;
- Järveküla-Jüri riigimaantee(11330) teekaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest ja sanitaarkaitsevöönd 200 m.

4 PLANEERINGUS KAVANDATAV

4.1 KRUNDIJAOTUS JA EHTUSÕIGUS

Kinnistu kehtiv maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Rae valla üldplaneeringu järgselt on tegemist perspektiivse äri- ja tootmismaaga.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek muuta kinnistu sihtotstarve 40 % ärimaaks ja 60% tootmismaaks.

Krundile nähakse ette üks juurdepääs 11330 Järveküla-Jüri kõrvalmaanteelt. Olemasoleva Kadaka kinnistu piire ei muudeta.

Kruntide ehitusõiguste tabelis (tabel 3,4) on määratud ehitusõigused krundi jaotamiseks ning hoonete püstitamiseks. Joonistel ja seletuskirjas on välja toodud ehitusõigused, juurdepääsud ning kitsendused (piirnevate teede tee kaitsevööndid jne).

Andmed kinnistu moodustamiseks

Tabel 3

Krunt nr.	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest
POS 1	Kadaka MÜ	Ärimaa (Ä)- 100%	6551 m ²	ol.olev 65301:002:0098

Kruntide ehitusõigus

Tabel 4

Krundi nr.	Kinnistu aadress	Planeeritud krundi suurus	Max maapealne hoonete lubatud ehitusalune pind m ²	Suurim lubatud hoonete arv	Suurim lubatud maapealne korruste arv	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Maks. täis-ehituse %	Normatiivne parkimiskohtade arv	Hoonete tulepüvisusklass
POS 1	Kadaka MÜ	6551 m ²	1600	Kuni 2	Kuni 2 täiskorrust	Kuni 9	30	Kuni 16	min - TP 3

4.2 EHTISE ARHITEKTUURINÕUDED

Kadaka maaüksus on hoonestamata. Alale on ette nähtud võimalus rajada kuni 2 maapealse korrusega äri- ja tootmishooned. Hoonete maapealse osa maksimaalseks lubatud kõrguseks on kuni 9 meetrit. Üksikute arhitektuursete detailidega (ruumiline logo, reklaamkonstruktsioon vms) võib seda kõrgust arhitektuursetelt põhjendatud juhtudel ületada. **Perspektiivne hoonestustihedus on ette nähtud maksimaalselt 0,49** (vt. Joonis DP-2 "Kontaktvöönd") Planeeringuga on määratud krundile hoonestusala kuhu võib rajada hooneid ehitusõigusega lubatud mahus. Hoonestuse täpsed asukohad hoonestusalas määrata ehitusprojektiga, kui on selgunud rajatise logistiline ja tehnoloogiline skeem. Hoonestusalaade piiritlemisel on lähtutud eelkõige tuleohutus kujadest, piirkonnas välja kujunenud ehitusjoonest (vt. Joonis DP-2a "Naaberhoonestuse paiknemine maantee ääres")-ja muudest kujadest ja kitsendustest.

T2 Tallinn- Tartu ja Järveküla- Jüri maantee poole näha ette esinduslikumad ja suuremad klaasipinnad. Materjalidest võib kasutada betooni, puitu, vineeri, krohvi, keraamilist plaati.

Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema liigendatud nii vormi, materjali kui toonide poolest. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Kasutatav hoonestuslaad peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Hoonetel kasutada lame- või kaldkatuseid kaldega 0°-15° (katusekatte toon valida tumemust, tumehall, tumepruun). Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3 PIIRDED

Krundi piirile on planeeritud piirdeaed kõrgusega kuni 1,8 m (piirdeaia orienteeruv asukoht on näidatud joonisel.) Piirete rajamisel tuleb silmas pidada, et need peavad olema läbipaistvad ning tuleb vältida kõrguste ja materjalide kontraste. Piirete lahendus luua kooskõlas arhitektuurse projektiga.

4.4 TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääs ühe mahasõiduga krundile on ette nähtud 11330 Järveküla -Jüri (Põrguvälja tee) V klassi kõrvalmaanteelt (piirkiirusega 50 km/h).

Vastavalt *Teeseaduse §13* rakendub 11330 Järveküla- Jüri kõrvalmaanteele kui ka T2 Tallinn-Tartu- Võru- Luhamaa maanteele tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks **tee kaitsevöönd**. Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on **50 meetrit**. Arvestada tuleb ka *Teeseaduse §36., Tegevus teel ja tee kaitsevööndis* ettekirjutustega.

Vastavalt määrusele *Tee projekteerimise normid ja nõuded* (RTL 2000, 23, 303; 01.01. 2001, määrus nr 55), rakendub maanteelele **sanitaarkaitsevöönd**. Vööndi piiri horisontaalkaugus sõidutee servast on 11330 Järveküla- Jüri teel **200 meetrit** ning T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteele **300 meetrit**.

Nähtavuskolmnurk näha ette vähemalt 15 m * 160 m (Maantee ja projekteerimisenormid, määrus 55, 22.09.1999). Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab liikluskorraldusest tulenev vajalik nähtavus olema tagatud kogu nähtavuskolmnurga ulatuses. Reaalselt on tagatud ühes suunas 100 m nähtavust. Tee geomeetria jääb takistuseks rahuldava taseme (160 m) saavutamisel. Liiklusohutuse tagamiseks on ettenähtud leevendusmeetmed. Liiklusohu esmasteks leevendusmeetmeteks antud teelõigus: tuleb keelata möödasõit ja puhastada nähtavuskoridor (võsaraie) ning paigaldada hoiatusmärgid (maantee pealesõidu kohta).

Nähtavuskolmnurka ei tohi rajada nähtavust piiravat takistust, kõrghaljastust ega põõsaid ning läbipaistmatuid piirdeid, mille kõrgus ületab 0,4 m. Siseteed planeerida aeglustatud liiklusega (kuni 5 km/h). Krundisiseste teede ja platside katematerjalina näha ette tolmuva kõvakate (asfaltkate, kivisillutis vms).

Käesoleva lahendusega on suuregabariitseautode paremaks manööverdamiseks krundisisene liiklus kavandatud ühesuunalisena ümber maanteepoolse hoone. See välistab veoautode ja autorongide manööverdamise riigimaanteel. Mahasõit riigimaanteelt planeeringualale on kavandatud 10,7 m laiusena. Kogu veoautode laadimine toimub kahe hoone vahelisel õuel. Planeeringuala ühesuunalised siseteed planeeritud minimaalselt 5 meetri laiused ja kahesuunalised minimaalselt 7 meetri laiused.

Parkimine ja manööverdamine on ette nähtud omal kinnistul. Nõutud parkimiskohtade arv vastavalt hoone funktsioonile ja asukohale on 16. Antud alale on kavandatud 17 parkimiskohta, millest on veoautodele ettenähtud 2 parkimiskohta hooneesisele platsile.

Kuna ei ole teada täpset arendavat tegevust, siis parkimine ja siseteede liikluslahendus täpsustada krundisiselt kooskõlas arhitektuurse projektiga. Mahasõidu rajamiseks koostada eraldi tööprojekt. Juurdepääsuteele kui ka siseteedel näha ette 0,5 m laiused tugevdatud teepeenrad.

Juurdepääsud maanteelt planeeringualale tuleb rajada enne arendustegevuse algust. Arendusalaga seotud liikluslahenduse edasise projekteerimise ja ehitamisega seotud kulud jäävad kinnistu arendaja kanda. Mahasõit riigimaanteelt tuleb rajada enne ehitusloa väljastamist.

Kinnistuisene valgustus ja kinnistul liikuvate liiklusvahendite valgusallikad ei tohi pimestada, eksitada ega häirida muul moel põhimaanteel liiklejaid.

Parkimiskohtade arvutamise aluseks on EVS 843:2003, „Linnatänavad“ standard, Tabel 10.1 (valem, $P=A \text{ (suletud brutopind)} \cdot n \text{ (parkimisnormatiiv)}$). Parkimiskohtade tegelik vajadus täpsustada projekteerimise käigus.

Parkimiskohtade arv

(Parkimiskohtade vajaduse arvutamise aluseks on vahevööndi norm.)

Tabel 5

Krunt nr.	Aadress	Ehitise liik	Suletud brutopind	Normatiivne kohtade arv	Planeeringujärgne kohtade arv
POS 1	Kadaka	Tootmishoone 1/250	1920 m ²	8	8
		Väike asutus 1/160	1280 m ²	8	8

Maaüksusele planeeritud hoonestusala ulatub 11330 Järve-Jüri teekaitsevööndisse. Hoonestusala planeerimisel on lähtutud välja kujunenud ehitusjoonest ja taristu arengu suundadest (vt. Joonis DP-2a. "Naaberhoonestuse paiknemine maantee ääres"). Vastavalt üldplaneeringule on tegemist perspektiivse ning osaliselt juba välja kujunenud tööstus- ja äri piirkonnaga.

Maanteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil tee alt.

Vastavalt Teeseaduse § 36 lg (4) kannab uue tee ristumiskoha ehitamise kulud omanik, kes nõuab teede ühendamist. Teede omanike kokkuleppel võib kulud jaotada.

Vastavalt Rae valla kehtivale üldplaneeringule on 11330 Järve-Jüri maantee kõrvale, Kadaka kinnistust teisele poole teed, planeeritud jalg- ja jalgrattatee. Kadaka krundisisene jalgteed on ette nähtud siduda perspektiivse avaliku jalg- ja jalgrattateega. Krundisisene jalgteed täpsustub hoone projekteerimise käigus, kui on teada hoonete täpne lahendus ja asukohad.

4.5 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Vastavalt haljastusalasele ekspertarvamusele on tegemist maa-alaga, mida katavad väheväärtuslikud puud ja põõsad üksikute väärtuslikemate puudega (vt Lisa „Kadaka MÜ dendroloogiline eksperthinnang“ koostanud O. Abner).

Kadaka kinnistul kasvab kaks haljastuslikult väärtuslikku puud- harilik vaher põhjaosas (puu nr 26) ja harilik pärn keskosas kaguserva lähedal (puu nr 10).

Planeeringualal tuleb säilitada kõik II ja III klassi puud ja põõsad väljaarvatud hoonestusalale jääv puu. Jälgida, et ehitustegevuse käigus säilitatavate puude juuri ega tüvesid ei vigastataks. Kuivõrd muld on ala edelapoolses osas ajuti liigniiske ja pehme, siis on puude juurte vigastamise oht seal suur. Eriti tähtis on jälgida, et ei kahjustataks vanade kuuskede juuri kinnistu kagupiiril, kuna kuuskedel on laiuv ja pinnapealne juurestik. Juurevigastustest nakkuvad kuused tihti juurepessuga ja võivad muutuda enneaegselt tormihellaks. Eelistatult võiks säilitada kinnistu servades kasvanud suurema võraga puid. Puude mahavõtmine toimub üldises Rae vallas kehtivas korras, raieloa alusel.

Kinnistu äärealadele istutada kuusehekkid. Eelistada kõrgeid ja kiirekasvulisi liike.

Haljastuse osakaal planeeritud alal on ca 30% kogu krundi pindalast. Haljastuse rajamisel eelistada piirkonnas esinevaid põõsa- ja puuliike (arukask, suurelehine ja läänepärn). Puude ja põõsaste istutamisel teeprojekti haljastuse osas tagada liiklusega seotud külgnähtavus. Olmejäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse (taaskasutatavaid jäätmeid sorteerida). Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmete teisaldamine toimub üldises Rae valla kehtestatud korras.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimine koostada kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne teede lahendus ja hoonete asukoht. Sademevee ärajuhtimisel pidada silmas, et vihmavett ei juhitaks naaberkinnistutele. Sademevesi kogutakse kokku planeeritud sadevetekanaliseerimise torustiku kaudu ja juhitakse planeeritud kraavi.

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud *Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“*. Vastavalt ülalnimetatud määruse §19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema 8 m või peab olema rajatud tulemüür takistamaks tule levikut teistele hoonetele. Kuja võib puududa kui hoonete ehitamisviisil kasutatakse tulemüüri või tuld tõkestavat seina. Detailplaneeringuga on ette nähtud projekteeritavate hoonete tulepüsivusklassiks minimaalselt TP3.

Väline tuletõrjeveevarustuse planeeringuala lähistel on tagatud 11330 Järveküla- Jüri tee ääres väljaehitatud ühisveetorustiku paiknevast maapealsest hüdrantist. AS ELVESO tagab välistulekustutuseks hüdrantist vett koguses kuni 10 l/s. Olemasolevate hüdrantide vahekaugus teineteisest on ligikaudu 120 meetrit. Planeeritavad hooned paiknevad ca 100 meetri raadiuses.

Et tagada hoonetele päästeautode juurdepääs on ette nähtud planeeringualasiseselt ringtee. Teede lahendus täpsustada kooskõlas arhitektuurse projektiga.

4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Servituudi seadmise vajadus

Realservituut koormab Asjaõigusseaduse §172, lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeringualal järgnevate servituutide või isikliku kasutusõiguse seadmiseks:

Tehniline taristu

- Servituudi vajadus olemasolevale sidekanalisatsioonile koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks
- Servituudi vajadus olemasolevale elektriõhuliinile 0,4kV koridori laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadus olemasolevale elektriõhuliinile 10kV koridori laiusega 20 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadus planeeritud sidekanalisatsioonile koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks.

Liiklusest tulenevad kitsendused

- Põrguvälja tee äärse kergliiklustee avalik kasutus vastavalt tee laiusele
- 11330 Järveküla-Jüri maanteekaitsevöönd äärmise sõiduraja teljest 50 meetrit ja sanitaarkaitsevöönd sõidutee servast 200 meetrit;
- T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee sanitaarkaitsevöönd sõidutee servast 300 meetrit.

Planeeringuala välised võimalikud servituudi vajadusega alad:

- Servituudi vajadus Lille MÜ-le planeeritud elektrikaablile koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadus Lille MÜ-le planeeritud veetorule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadus Lille MÜ-le planeeritud kanalisatsioonitorule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadus riigimaantee teemaale planeeritud veetorule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadus riigimaantee teemaale planeeritud kanalisatsioonitorule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks.

4.9 TEHNOVÕRGUD

Detailplaneeringus on planeeritud krundi tehnovõrkude lahendused põhimõttelised. Tehnovõrkude lahenduse autoriks on Nipnup OÜ, 09.02.2013 töö. Kui on kehtestatud detailplaneering ja hoone ehitisprojekti koostamisel täpsustunud hoone maht ja tarbimine, siis

tehnovõrkude ehitusprojektide (tööjooniste) koostamisel täpsustuvad ka tehnovõrkude asukohad ja parameetrid.

Planeeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks.

Tehnovõrke teemaale mitte planeerida. Maanteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil tee alt.

4.9.1 VEEVARUSTUS, REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON

Planeeritud krundi veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on **AS Elveso** 08.06.2012 väljastatud tehnilised tingimused **nr 4-11/967-1**.

Veevarustuse projekteerimisel võtta aluseks Rae valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kasutamisel eeskirjades toodud nõuded kinnistu veevärgile ja kanalisatsioonile ning Eesti projekteerimise normid.

Veevarustus

Ühinemispunkt olmeveega on ette nähtud Põrguvälja teel välja ehitatud ühisveevärgi torustikult (survetorule läbimõõduga 200 pe).

Liitumispunktid on ettenähtud kuni 1m kaugusele väljaspool planeeritud krundi piiri. Liitumispunkt on ühtlasi ka sulgarmatuur.

Planeeritud äri-ja tootmishoonete vee vajaduseks on arvestatud ca 0,35 m³ /ööp (7m³ /kuus).

Täpne trasside asukoht kinnistu siseselt täpsustada vastavalt projektlahendusega kui on teada hoonestuslahendus.

Kanalisatsioon

Ühinemispunkt ärājuhitava reovee jaoks on ette nähtud Põrguvälja teel välja ehitatud isevoolsest ühiskanalisatsiooni torustikult. Kinnistu kanalisatsiooni ühendustorustik koos liitumispunktiga on isevoolne. Kinnistusesine kanalisatsioonitorustik on isevoolne.

Liitumispunkt on ettenähtud kuni 1m kaugusele väljaspool planeeritud krundi piiri.

Prognoositav ligikaudne ärājuhitav heitvee kogus alal kokku on ca 0,35 m³ /ööp (7m³ /kuus).

Täpne trasside asukoht kinnistusesiselt täpsustada vastavalt projektlahendusega kui on teada hoonestuslahendus.

Sademeveesüsteem

Kadaka kinnistule on ette nähtud rajada sajuvetekanalisatsioon, mis kogub eraldi sajuveed nii katustelt (puhtad sajuveed) kui asfaltkattega aladelt (potentsiaalselt saastunud sajuveed) ning juhib need planeeritavasse kraavi. Enne suublasse jõudmist tuleb potentsiaalselt saastunud sademeveed puhastada õli-, bensiini- ja liivapüüduris. Oluline on puhastussüsteemide regulaarne hooldamine ja töökindluse tagamine. Sademevee puhastitena tuleb kasutada **I klassi liiva- ja õlipüüduid**, mis tagaksid naftasaaduste sisalduse heitvees alla 5 mg/l ning heljuvaine sisalduse alla 40 mg/l.

Kinnistu sademevee arvutuslik hetkekoormus on ca 37,4 l/s.

Haljasaladel toimub sajuvete loomulik imbumine. **Täpne sademevee lahendus antakse ehitusprojektiga.**

Planeeringu ala läheduses on AS Maa ja Vesi poolt koostatud eksperthinnang sademetevee ärajuhtimise variantidega Tallinn-Tartu-Luhamaa-Võru maantee äärest "Rae valla Lehmja küla Lookivi, Väljakivi, Metsakivi detailplaneeringu alalt ja lähiümbrusest sademevee ärajuhtimisest" töö nr 1301. Ühte neist variantidest on Hydroscand AS ja AS Saku Metall hetkel ka ellu viimas. K-Projekti poolt on koostatud sademetevee ärajuhtimise lahendus "Kõrtsi tee 5 sademetevee eesvool" (põhiprojekt), töö nr 13048. AS Saku Metall (Põrguvälja tee 25) juurest juhitakse sademeveed Tartu mnt ristuva planeeritud truubi kaudu ja mööda Pauli tee kraavi Kurna oja.

Kadaka kinnistu detailplaneering näeb ette ühinemist eelöeldud sademetevee lahendusega. Kadaka kinnistu sademeveed kogutakse kokku planeeritud sademetevekanalisatsiooni torustiku kaudu ja juhitakse T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärde projekteeritud kraavi. Sademeveekraavituse täpne lahendus selgub edasise projekteerimise käigus. Kraavituse vajadusega ala läbib Männi (65301:002:0097), Tõnuni (65301:002:0563) ja Põrguvälja tee 25 kinnistuid.

Projekteeritud tehnovõrkude ulatumisel planeeringualalt välja, torustike kaitsevööndi ulatuses, sõlmida enne planeeringu kehtestamist eraomandis asuvate kinnistu omanikega notariaalsed maakasutuslepped isikliku kasutusõiguse vormis, vastavalt AS Elveso kooskõlastatud tingimustele.

4.9.2 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritud krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on **Elektrilevi OÜ** 29.05.2012 väljastatud tehnilised tingimused **nr 200995**.

Planeeringuala läbib lõunast 10kV ning põhjast 0,4 kV elektriõhuliin. Vastavalt Eesti Vabariigi 26.03.2007 a määrusele nr 19 „*Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndi tegemise kord*” on kaitsevööndi laius 10 kV elektriõhuliini mõlemal pool piki liini telge 10 meetrit ja 0,4 kV elektriõhuliini mõlemal pool piki liini telge 2 meetrit.

Kadaka maaüksusele planeeritud äri- ja tootmishoonete elektrienergiaga varustamine on ette nähtud 0,4 kV maakaabliga "Lille" alajaamast piki Põrguvälja tee kinnistut. Kadaka maaüksuse kinnistu piirile on ette nähtud liitumiskilp tarbija ühendamiseks. Planeeritud madalpingekaablile ning liitumiskilbile on määratud servituudi ala, liini teljest 2 meetrit.

Kinnistusesed valgustite ja kaablite paiknemine lahendada ehitusprojekti raames. Planeeritud kinnistu elektrivarustus kavandada ringtoitena. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

4.9.3 SIDEVARUSTUS

Planeeritud krundi telekommunikatsioonivarustuse lahenduse aluseks **Elion Ettevõtte AS** 20.06.2012 koostatud tehnilised tingimused **nr 19302918**.

Kadaka kinnistut läbib Järveküla-Jüri tee ääres MKS 7x4 ja KSPP1x4 maakaablite trass. Samuti asub Järveküla-Jüri tee ääres, kinnistu piiril Elioni kaablikanaliseerimise trass.

Sideühendus on planeeritud Järveküla-Jüri tee ääres asuvast sidekaevust nr. ASS 112. Tööprojekti staadiumis, kui on täpsustunud hoonete arhitektuur ja maht tuleb tellijal taotleda Elion Ettevõtte ASilt konkreetsed tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu lahenduses on reserveeritud maa-ala planeeritavatele hoonete kaablikanaliseerimise trassi ehituseks nähes ette sidekanalitoruga sisestuse mõlemale planeeritavale hoonetele.

4.9.4 GAASIVARUSTUS

Planeeritud krundi gaasivarustuse lahenduseks on **Adven Eesti AS** 19.06.2012 väljastatud tehnilised tingimused.

Gaasivõrguga liitumine on ette nähtud B-kategooria gaasitorustikul. Gaasitorustiku ühendus on ette nähtud alates Kortsu tee 9 kinnistu (kü 65302:002:1287) 11330 Järveküla-Jüri tee äärest kuni Kadaka kinnistu piirini. Liitumispunkt on planeeritud kinnistu piirile. Gaasitrassi projekteerimisel muuta liitumispunkti asukohta trassi kulgemise suunal nii, et see ei ulatuks maantee teemaale.

4.10 KESKKONNAKAITSE

Planeeringu koostamise ajal ei ole veel teada kavandatavate tegevuste tegelikke mahtusid ja tehnoloogiaid. Eeltingimuseks on, et tegevustega ei kaasne kehtestatud piirnorme ületavaid mõjusid väljapoole krundipiire.

Vastavalt Rae Vallavolikogu 19.06.2012 otsusele nr 360 (mis tugineb Keskkonnameti seisukohale, kiri 25.04.2012, nr HJR 6-8/12/7719-2 ja KSH eelhinnangule) ei kaasne käesoleva detailplaneeringuga kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole vajalik.

Leevendavad meetmed

- Planeeringualal on põhjavesi looduslikult pindmise reostuse eest nõrgalt kaitstud. Vältida tuleb võimalikku vee- või pinnasereostuse ohuga tootmis- või laomajanduse arendamist. Põhjavee reostusriski ennetamiseks ei tohiks kaitsmata põhjaveega alal kavandada objekte, mis eeldavad naftasaaduste hoidmisehitiste rajamist. Välistada tuleb tegevusharusid, kus kasutatakse või ladustatakse suuremas koguses muid keskkonnohtlikke vedelikke või leostumisohtlikke materjale.

Sajuveed tuleb koguda kõvakattega pindadelt kokku ning enne suublasse juhtimist tuleb need puhastada õli- ja liivapüüdurites. Sademevee puhastitena kasutada I klassi õli- ja liivapüüduureid, mis tagaksid naftasaaduste sisalduse heitvees alla 5 mg/l ning heljuvaine sisalduse alla 40 mg/l (heljuvaine sisalduse piirväärtuse tagamine on kohustuslik alates 2010a.).

- Planeeritav ala asub kõrvalmaante ääres ning 11330 Järveküla-Jüri kõrvalmaantee ja T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee sanitaarkaitsevööndis. Seega jääb planeeritav hoonestusala maantee müra- ja õhusaaste mõju alla.

Maanteeamet ei võta endale kohustust rakendada leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud häiringutele (müra, õhusaaste) planeeritud alal. Leevendusmeetmete kulud kannab arendaja.

Müra leevendamiseks tuleks büroo ruumid paigutada planeeritavas hoones liiklusrumä suhtes võimalikult neutraalsesse ossa ning tagada ka muude arhitektuursete ja ehituslike võtetega mürataseme alandamine tööruumides nõutud tasemeni.

Vastavalt *Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17* alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmüratasemed uute planeeritavate alade ja ehitatavate hoonete puhul arvestades perspektiivset liiklussagedust. Liiklusrumä taseme viimisel kehtestatud normidele vastavaks kasutada üksnes passiivseid meetmeid.

Hoonete projekteerimisel arvestada standardiga EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.”

- Kadaka kinnistul on kõrge radoonitase, mille kohaselt tuleb kasutusele võtta meetmed radooni vähendamiseks kontoriruumides vastavalt standardile EVS 840:2009.

4.11 KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMINE

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tagada hoonestuse ümber korralik valgustus, piirdeaiad, üldkasutatava ala korrashoid ning kindlasti aastaringne valve. Naabrivalve tagamiseks on soovitatav jätta krundile avatud vaade naaberkruntidelt ja maanteelt.

4.12 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Käesolev detailplaneering aitab ellu viia Rae valla üldplaneeringut. Hooldamata maa-alade kasutuselevõtt arendab piirkondlikku majandustegevust ja tehnogeenset taristut.

Planeeringuga nähakse võimalus Kadaka maaüksusel sihtotstarbe muutmiseks, krundile hoonete püstitamiseks ning juurdepääsude tagamiseks. Ehitusõigused realiseeritakse krundi igakordsete omanike poolt.

Planeeritud ehituskrundiga seotud taristu juurdepääsud, parklad, tehnovõrgud kruntide piires ehitavad välja krundi igakordsed omanikud. Krundivälised taristu osad rajatakse tehnovõrkude valdajate poolt, kui hoonestaja ja tehnovõrkude valdajaga ei lepita kokku teisiti. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt *asjaõigusseadusele*.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Arendusalaga seotud liikluslahenduse edasise projekteerimise ja ehitamisega seotud kulud jäävad kinnistu arendaja kanda. Mahasõidu rajamiseks tuleb Maanteeametist taotleda tehnilised tingimused ning koostada tee-ehitusprojekt. Mahasõit riigimaanteelt tuleb rajada enne arendusalale ehitusloa väljastamist.

Kadaka krundisisene jalgrate on ette nähtud siduda perspektiivse avaliku jalg- ja jalgrattateega. Ühendustee väljaehitamine jääb arendaja kohustuseks.

Maanteeamet ei võta kohustusi maantee liiklusest põhjustatud häiringute osas ning võimalikke leevendusmeetmete rakendamine on arendaja kohustus.

Servituudid AS ELVESO kasuks tuleb seada enne detailplaneeringu kehtestamist.

Koostanud: Ivo Rebane
Aleksandra Papunova