

Töö nr: 05/11
Tellija: **Galeaf OÜ**
Kontaktisik: Aleksandr Gorskov
aleksgorskov@gmail.com

SOODEVAHE KÜLA RABA KINNISTU DETAILPLANEERINGU ESKIIS

Koostas: **Ruum ja Maastik OÜ**

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

Faks: 6 411 114

www.ruumjamaastik.ee

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 24 292

maarja@ruumjamaastik.ee

I Sisukord

I SISUKORD	1
II MENETLUSDOKUMENDID.....	2
III SELETUSKIRI.....	3
1. Eesmärk.....	3
2. Koostamise alused.....	3
2.1 Võrdlus kehtiva üldplaneeringuga	3
2.2 Võrdlus koostatava üldplaneeringuga.....	3
2.3 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne	7
2.4 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused.....	7
2.5 Uuringud.....	7
2.6 Maakasutust kitsendavad tingimused	7
3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega	7
3.1 Olemasoleva olukorra analüüs.....	9
3.2 Liikluse müra ja ohualad.....	9
4. Lahenduse idee kirjeldus.....	11
4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused	11
4.2 Arhitektuursed tingimused	11
4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	12
4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	13
6. Tuleohutuse tagamine.....	13
8. Kuritegevuse ennetamine.....	13
9. Servituutide vajadus.....	13
IV LISAD	14
V JOONISED	15
VI KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL JA KOOSKÕLASTUSLISAD	16

II Menetlusedokumentid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus
2. Rae Vallavalitsuse kiri 20.12.2011 nr 6-2/9492
3. Maanteeameti Põhja regiooni kooskõlastuskiri

III Seletuskiri

1. Eesmärk

Detailplaneeringu ala paikneb Harju maakonnas Soodevahe külas. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on:

- jagada Raba kinnistu maaüksus neljaks tootmis- ja ärimaa, kaheks transpordimaa ja üheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks
- määrata moodustatavate äri- ja tootmismaakruntidele ehitusõigus kuni kahe tootmis-, lao- ja ärihoone ehitamiseks
- lahendada heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude ja parkimise küsimused ning varustatus tehnovõrkudega.

Eskiislahenduses on toodud lahendus ajutiseks juurdepääsuks kruntidele, mis on kooskõlastatud Maanteeameti Põhja regiooniga, kirjaga 08.04.2013 nr 15-2/13-00115/063 (vt. menetlusedokumentid).

2. Koostamise alused

2.1 Võrdlus kehtiva üldplaneeringuga

Rae valla **kehtiva üldplaneeringu** (kehtestatud 17.06.1993) kohaselt on maakasutuse juhtotstarve osal planeeritaval alal "tootmisettevõtete ja ladude maa-ala", see on ka „ala, kus on rohkem vaba territooriumi uusehituste jaoks". Osa planeeritavast alast on „ala, kus hoonete rekonstrueerimine ja rajamine lubatud planeeritud funktsioonist lähtudes". Koostatav detailplaneering on kooskõlas valla kehtiva üldplaneeringuga.

2.2 Võrdlus koostatava üldplaneeringuga

Rae valla **koostatava üldplaneeringu** järgi (algatatud 14.05.2002 Vallavolikogu otsusega nr 130) on maakasutuse juhtotstarve osal planeeritaval alal tootmis- ja ärimaa, ning osaliselt kuulub ala ka rohevõrgustikku.

Tootmis- ja ärimaa mõistet selgitatakse järgnevalt (koostatava ÜP seletuskiri lk 30 ja 32): *tootmismaade all mõeldakse tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad; samuti ladude ja transpordiettevõtete maad. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on tootmismaale lisatud ka ärimaa liitfunktsioon Käesolevas planeeringus mõistetakse ärimaa all kaubandus-, teenindus-, toitlustus ja majutushoonete maad, samuti büroo- ja kontorihoonete maad. Alale võivad jääda nimetatud hooneid teenindavad ehitised (sh teed ja tehnorajatised).*

Üldised kasutamise- ja ehitustingimused tootmis- ja ärimaal (lk 33-34) ning nende vastavus detailplaneeringu (DP) lahendusega:

- Maa juhtotstarbeks on tootmis- ja ärimaa. DP nähakse ette tootmis-, lao- ja ärihoone ehitamine (TH, TL, Ä)
- Ehitustegevus toimub detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses sätestatud korrale keskkonnamõju

- eelhindamise läbi viimise kohustus. Keskkonnamõju eelhindangu põhjal otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju hindamise läbi viimise vajalikkuse ja täpsusastme iga arenduse puhul eraldi. Keskkonnamõju eelhindangu raames tuleb pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele, arvestades koosmõju olemasolevate saasteallikatega.
- Lennuvälja mõjupiirkonda jäävate alade välja arendamisel võib kohalik omavalitsus nõuda mürauuringu läbiviimist enne detailplaneeringu algatamist. Kuna tegemist ei ole elamualaga, ei ole mürauuringu läbiviimine DP koostamise raames otstarbekas.
 - Elamualadega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada elamistingimusi halvendavat äri- või tootmistegevust. DP ala ei piirne elamualadega.
 - Olulist negatiivset mõju omava tootmisega maad planeerida elamu- ja puhkealadest piisavasse kaugusesse, et tagada kahjuliku mõju hajumine. DP ala ei piirne elamualadega. Planeering ei näe ette olulist negatiivse mõjuga tootmist.
 - Rae valla territooriumil ei nähta käesoleva üldplaneeringuga ette olulise ruumilise mõjuga tootmise arendamist. DP ei kavandata olulise ruumilise mõjuga tootmist.
 - Parkimine lahendatakse detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismõõtmistele. DP on normidekohane parkimine lahendatud omal krundil.
 - Perspektiivis tuleb tootmis- ja ärimaade hoonestamisel järgida väljatöötatud piirkondlikke ehitusnõudeid. DP on määratud arhitektuurinõuded hoonestusele.
 - Detailplaneeringuga tuleb tootmis- ja ärimaa krundile kavandada ka haljastus. Minimaalsed nõutavad haljastuse osakaalud ja iseloom on piirkonniti erinevad. DP näeb ette suures osas olemasoleva kõrghaljastuse säilimise.
 - Põhimaanteede ääres paiknevate tootmis- ja ärimaade arendamisel tuleb juurdepääsude kavandamisel arvestada, et uute samatasandiliste maaosade rajamine nendele maanteele ei ole lubatud. Tootmis- ja ärimaade välja arendamise tulemusena ei tohi häiruda liiklus põhimaanteedel. DP lähtub juurdepääsu planeerimisel projekteeritava Tallinna ringtee Vao-Jüri lõigu, EA Reng, töö nr 675T väljatöötatud põhimõtetest.
 - Kohustuslik on liitumine ühisvee-, kanalisatsiooni- ja sadeveevõrguga, kui ala kuulub vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonda. Kui piirkonnas ei ole trassid veel välja ehitatud, on omavalitsusel õigus keelduda hoonetele ehitusloa andmisest. DP staadiumis lahendatakse ühisveevärgi- ja kanalisatsioon vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.
 - Suure reostuskoormusega ettevõtete puhul on soovitatav rakendada lokaalset eelpuhastust enne reovee ühiskanalisatsiooni juhtimist. DP ei näe ette suure reostuskoormusega ettevõtte rajamist.
 - Nõrgalt kaitstud või kaitsmata põhjaveega aladel tuleb potentsiaalsed reostusallikad pinnasest isoleerida. Vastavat nõuet arvestatakse projekti staadiumis.

Rohevõrgustiku all mõistetakse ökoloogilist infrastruktuuri, mis koosneb tuumaladest ning neid ühendavatest koridoridest. Tuumaladel asuvad olulised elupaigad ja kasvukohad ning koridorid võimaldavad liikuda ja levida erinevatel liikidel ühelt tuumalalt teisele. Rohevõrgustiku ülesandeks on inimtekkeliste mõjude pehmendamine või ennetamine, stabiilse keskkonnaseisundi hoidmine ning bioloogilise mitmekesisuse toetamine. Rohevõrgustiku osaks arvatakse ka veekogude kalda-alad piiranguvööndite ulatuses. Nimetatud alal kehtivad rohevõrgustiku aladele seatud arendamis- ja kasutustingimused (seletuskirja lk 46).

Rohevõrgustikus paiknevate maa-alade kasutustingimused (lk 47):

- Ehitustegevus toimub rohevõrgustiku alal detailplaneeringu alusel. DP ala piirneb osaliselt rohevõrgustikuga, jäädes võrgustiku põhjaosasse (tupikosa, kust ei lähtu rohekoridore).
- Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses sätestatud korrale keskkonnamõju eelhindamise läbi viimise kohustus. Keskkonnamõju eelhindangu põhjal otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju hindamise läbi viimise vajalikkuse ja täpsusastme iga arenduse puhul eraldi. Vastavalt vajadusele tuleb koostada keskkonnamõju eelhindang.
- Tiheasustusalade kujundamine on rohevõrgustiku alal keelatud.
- Rohevõrgustikus on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2,0 ha. Erandiks on väljamõõdistatav elamumaa sihtotstarbeline kinnistu õueala ulatuses, mille minimaalseks suuruseks on 0,2 ha ja maksimaalseks suuruseks 1,0 ha. Õueala täpsem võimalik suurus ja asukoht oleneb väljakujunenud olukorrast: katastriüksuse suurusest, millest elamumaa kinnistu välja jagatakse, piirkonna üldisest või väljakujunenud krundistruktuurist, infrastruktuuri olemasolust, hajaasustuspõhimõtte toimimistest jne. DP ei näha ette elamumaa rajamist.
- Rohevõrgustiku toimimist takistavate infrastruktuurielementide rajamise korral tuleb ette näha meetmed võrgustiku normaalset toimimist takistavate mõjude vältimiseks ja leevendamiseks.
- Teede ja raudteede rekonstrueerimise käigus tuleb loomade kaitseks kasutusele võtta ökoduktid või muud loomade ohutut teeületust võimaldavad lahendused, eelkõige rohevõrgustiku konfliktaladena määratletud lõikudel.
- Igasuguse arendustegevuse korral peab säilima funktsioneeriva rohevõrgustikuna vähemalt 90 % territooriumist ning arendustegevusele peab eelnema täpsustav uuring vastava ala väärtuste hindamiseks ja rohevõrgustiku funktsionaalse toimimise tagamiseks. Nimetatud uuringu tulemustest lähtuvalt otsustab volikogu arendustegevuse lubamise. DP lahendus arvestab rohevõrgustiku alaga, hoonestusõigust alale ette ei nähta.
- Kaitsehaljastuse planeerimisel tuleb loodavad haljasalad ühendada olemasoleva rohevõrgustikuga. DP staadiumis täpsustatakse haljastuse paiknemist ning lahendusi.
- Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest. DP näeb ette tootmismaa kruntide tarastamise rohekoridorist välja jääval krundi osal.

Koostatavas üldplaneeringus vaadeldakse eraldi **Soodevahe küla** (koos Veneküla lääneosaga, seletuskirja lk 68):

Iseloomustus: Käsitletav piirkond hõlmab Soodevahe küla ning Veneküla küla osa, mis jääb Tallinna ringteest lääne poole. Tegemist on kompaktse, suurematest elamualadest ruumiliselt eraldatud piirkonnaga.

Kavandatav maakasutus ning areng: Piirkonnas on reserveeritud suures osas maid tootmis- ja ärimaadena, mis funktsionaalselt liituksid Tallinna linna samalaadse

piirkonnaga. Kuna piirkond moodustab kompaktse ala, mis on suurematest elamualadest ruumiliselt eraldatud, on siin lubatud arendada ka tootmist, millega võib kaasneda territooriumilt väljuvaid kahjulikke mõjusid. Kujunev tootmispiirkond on hästi varustatud transpordi-infrastruktuuridega – seda läbivad/piiravad Suur-Sõjamäe tänav, Tallinna ringtee ning Tallinn-Tapa raudteeharu. Ala on nii teede- kui raudteede võrguga ühendatud Muuga sadamaga ning teedevõrgu kaudu ka läheduses paikneva Tallinna lennujaamaga. Sellest tulenevalt on võimalik arendada ka transpordimahukaid tegevusi.

Piirkonnas olemasolevad, enklaavidena paiknevad elamumaad on üldplaneeringuga kavandatud tootmis- ja ärimaadeks, kuna tõenäoliselt ei õnnestu neil aladel tagada kvaliteetse elukeskkonna säilimist/kujunemist. Uut elamumaad piirkonda ei kavandata ning elanike lisandumist ei ole ette näha.

Piirkond vajab enne arendustegevuse lubamist teemaplaneeringut, kuna ala läbivad juba mitmed transpordikoridorid ning arendustegevusele avaldab mõju ka lennuvälja lähedus.

Hoonestustingimused: Maade kasutamist ja ehitustegevust piirkonnas reguleerivad üldised maakasutuspõhimõtted (ptk 4 ja 5), neid on täpsustatud piirkondlike hoonestustingimustega.

Lisa 3: Soodevahe ja Veneküla lääneosa piirkondlikud hoonestustingimused (lk 104):

Krundi suurus	min 0,7 ha, Vao karjääri ja Suur-Sõjamäe tee vahel min 1,5 ha
Krundi sihtotstarve %	Peamiselt rasketööstuse arenguks ettenähtud piirkond, uusi elamukrunte ei saa planeerida
Krundi täisehitus %	max 60%
Kõrgus ja korruselisus	Tallinna Ringtee ja Suur-Sõjamäe tee ääres kuni 16 m, Venekülas peab kõrgus proportsionaalselt langema kuni 9 m elamute kontaktvööndis
Haljastus	10% krundi pinnast haljasala; maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala; krundi iga 1000m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m; läbivate teede ääres puudeallee.
Hoonete arv krundil	kuni 5 hoonet krundil, olenevalt krundi suurusest
Ehitusjoon	-
Katusekalle, räästa kõrgus	0-20 kraadi
Piirded	Ei ole kohustuslik; piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2 m
Materjalikäsitus	Arvestada olemasoleva ja planeeritud hoonestusega; kaarhallid lubatud, kuid mitte põhitee ääres; maantee pool esinduslikum fassaad

Vt ka joonis nr 2 'Kontaktvöönd'.

2.3 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Käesolev detailplaneeringu eskiislahendus on planeeringu algatamise aluseks ning lähteülesande väljastamiseks. Planeeringulahendus on koostatud vastavalt Vallavalitsuse ettepanekutele ning ajutine juurdepääs on kooskõlastatud maanteeametiga.

2.4 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused

Alal puudub kehtiv detailplaneering.

2.5 Uuringud

Planeeritava ala topo-geodeetilise mõõdistuse on koostanud OÜ Amaate AKM 2006. aasta oktoobris mõõtkavas 1:500 (töö nr T-097-06).

2.6 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritava ala kasutust kitsendavad:

- Keskpinge õhuliini kaitsevöönd 10 m
- Soodevahe oja kallastada 4 m, veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 25 m ja piiranguvöönd 50 m
- Riigimaantee kaitsevöönd 50 m
- Riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 60 m
- Raudtee kaitsevöönd 50 m
- Rae turbaamaardla serv

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav maaüksus paikneb Soodevahe vallas Tallinn-Lagedi tee (riigi kõrvalmaantee nr 11290) ääres, Tallinna piirist umbes 2,3 km kaugusel.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Nimi	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Tallinn-Lagedi tee T4	65301:002:1328	transpordimaa 100%
Radisti tee 7	65301:002:1003	äri- ja tootmismaa 100%
Radisti tee 9	65301:002:0990	äri- ja tootmismaa 100%
Viimsi metskond, maatükk nr 64	65301:002:0076	maatulundusmaa 100%
1116 Lagedi ramp	65301:003:0942	transpordimaa 100%
11290 Tallinn-Lagedi tee	65301:002:0284	transpordimaa 100%

Vt joonis nr 2 'Tugiplaan'.

Kinnistust põhjas asuvad uued tootmis- ja ärimaa krundid, kus on praeguseks välja ehitatud mitmed laohooned, lao- ja büroohooned, tootmishooned ning sõidukite

teeninduse hoone. Enamus on 2-korruselised, ehitusealune pind varieerub 442 m²-st (Kapteni tee 3) kuni 2123 m²-ni (Radisti tee 11).

Nimetatud tootmis- ja ärimaadest lääne pool asub juba väikeelamuala.

Raba kinnistu lääneküljes jätkub mets Viimsi metskonna kinnistul, seejärel tuleb Rae turbamaardla, mille perspektiivne piir ulatub servapidi ka planeeritavale alale.

Planeeritava ala ida- ja lõunaküljes on transpordimaad - lähedusse jääb Tallinna ringtee (riigi põhimaantee nr 11) ning Tallinn-Tapa raudteetrass. Mõlemad on olulised kaupade transpordikoridorid.

Lähipiirkonnas on algatatud 1 planeering:

- Lepiku III ja IV, Terrasaun ja Kungla 1 kinnistute ning nende lähiala detailplaneering, algatatud 09.08.2011 (otsus nr 256). Planeeringu eesmärk on kavandada äri- ja tootmismaad.

Lähipiirkonnas on kehtestatud 7 planeeringut:

- Sepa II kinnistu detailplaneering, kehtestatud 13.05.2003 (otsus nr 83). Planeeringuga kavandati 3 tootmismaa sihtotstarbega krunti ja 3 liiklusmaa sihtotstarbega krunti.
- Killustiku 8 kinnistu Tootmiskompleksi detailplaneering kehtestatud 08.07.2003 (korraldus nr 111).
- Killustiku 8 kinnistu detailplaneering, kehtestatud 08.07.2003 (otsus nr 111)
- Varivere-2 kinnistu detailplaneering, kehtestatud 12.04.2005 (korraldus nr 392).
- Vana-Uuetoa kinnistu detailplaneering, kehtestatud 09.05.2006 (otsus nr 113). Planeeringuga kavandati 31 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti, 3 tootmismaa sihtotstarbega krunti pumbajaama ja alajaama rajamiseks ning 8 transpordimaa sihtotstarbega krunti planeeringuala teenindavate avaliku kasutusega teede väljaehitamiseks.
- Varivere tee 1 kinnistu detailplaneering, kehtestatud 12.08.2008 (otsus nr 425). Planeeringu eesmärk oli Varivere tee 1 ärimaa sihtotstarbega krundi jagamine viieteistkümneks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks, kaheksaks ärimaa sihtotstarbega krundiks, kaheks tootmismaa sihtotstarbega krundiks alajaamade rajamiseks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks juurdepääsutee rajamiseks.
- Voldi tee piirkonna detailplaneering, kehtestatud 12.01.2009 (otsus nr 38). Planeeringu eesmärk oli muuta Varivere tee 1 kinnistu detailplaneeringut 35 m kõrguse robotiseeritud moodullao kompleksi ehitamiseks moodustatavale 5,8 ha suurusele äri- ja tootmismaa sihtots-tarbega krundile. Tallinna ringtee ja Varivere tee äärde on planeeriti lisaks üks äri- ja tootmismaa krunt.

Koostatav planeering on lähiala lahendustega kooskõlas.

Vt joonis nr 3 'Kontaktvöönd'.

3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritav ala hõlmab ühte kinnistut Rae vallas Soodevahe külas:

Nimi	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Krundi suurus ha
Raba	65301:002:0002	maatulundusmaa	11,71

Planeeritava ala suurus on 12,29 ha.

Juurdepääs on Tallinn-Lagedi maanteelt. Tallinna ringtee Vao-Jüri lõigu projekteerimisel (EA Reng AS, töö nr 675/P76-10) on osa Raba kinnistust kavandatud kasutada raudteesilla ja rambi rajamiseks (vt Põhijoonis). Seega väheneb Raba kinnistu 21 407 m² võrra moodustades 18% Raba kinnistust.

Vastavalt Vallavalituse ettepanekule on planeeringu eskiislahenduses antud ka ajutise juurdepääsu lahendus, mis on kooskõlastatud Põhja regionaalse maanteeametiga (vt. menetluskokkuvõtteid).

Umbes pool kinnistust on kaetud metsaga, maanteeäärsed ning põhjapoolsed alad on rohumaa, mida läbivad kuivenduskraavid. Kinnistut läbib ka Soodevahe peakraav (registrikood VEE1092700), millele kehtib vastavalt koostamisel olevale üldplaneeringule 4 m kallasraja, 10 m veekaitsevööndi, 25 m ehituskeeluvööndi ja 50 m piiranguvööndi nõue. Koostatava üldplaneeringu järgi liiguvad Peetri küla üleliigne sademevesi Soodevahe peakraavi kaudu Pirita jõkke (lk 54). Ala ei asu maaparandussüsteemi piirkonnas.

Lähim raudteejaam on Lagedi 1,2 km kaugusel, lähim bussipeatus on Ülejõe umbes 1 km kaugusel (Vaivara tee ääres).

Ala on hoonestamata, maantee lähedal on taluhoone varemed.

Ala on üldisel tasase reljeefiga, maapinna kõrgused on 37,14 m kuni 38,91 m üle merepinna.

Vt joonis nr 2 `Tugiplaan`.

3.2 Liiklusriskid ja ohualad

Müra

Et planeeritav ala jääb nii maantee, raudtee kui lennuvälja mõjupiirkonda, on siinkohal ära toodud koostatava valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (2007) raportis leiduv informatsioon müra kohta.

Välismüra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes on kehtestatud Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusega nr 42. Hoonestatud ja hoonestamata alad jaotatakse üldplaneeringu alusel järgmiselt:

- **I kategooria** – looduslikud puhkealad ja rahvuspargid, puhke- ja tervishoiuasutuste puhkealad
- **II kategooria** – laste ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandetasutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates
- **III kategooria** – segaala (elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus-, ja tootmisettevõtted)

- **IV kategooria** – tööstusala.

Müra normtasemeid liigitatakse järgmiselt:

- **Taotlustase** – müra tase, mis üldjuhul ei põhjusta häirivust ja iseloomustab häid akustilisi tingimusi. Kasutatakse uutes planeeringutes ja olemasoleva müraolukorra parandamisel. Uutel planeeritavatel aladel ja ehitistes peab müra tase jääma taotlustaseme piiridesse.
- **Piirtase** – müra tase, mille ületamine võib põhjustada häirivust ja mis üldjuhul iseloomustab rahuldavaid akustilisi tingimusi. Kasutatakse olemasoleva olukorra hindamisel ja uute hoonete projekteerimisel olemasolevatel hoonestatud aladel. Olemasolevatel aladel ja ehitistes ei tohi müra ületada piirtaset.
- **Kriitiline tase** – müra tase välisterritooriumil, mis põhjustab tugevat häirivust ja iseloomustab ebarahuldavat mürasituatsiooni.

Nii maanteemüra kui lennujaamast tuleneva müra ekvivalenttasemed on (dB):

	Taotlustase (planeeritavatel aladel)		Taotlustase (olemasolevatel aladel)		Piirtase		Kriitiline tase	
	päeval	öösel	päeval	öösel	päeval	öösel	päeval	öösel
I kategooria	50	40	55	45	55	50	65	60
II kategooria	55	45	60	50	60	55	70	65
III kategooria	60	50	60	50	65	55	75	65
IV kategooria	65	55	70	60	75	65	80	70

Planeeritav ala kuulub IV kategooriasse ning müratase peab jääma taotlustaseme ehk päeval 65 dB ning öösel 55 dB piiresse.

Vastavalt KSH tulemustele on osal planeeritavast alast lennuliikluse tõttu müra päeval kuni 60 dB ning öösel kuni 55 dB. Seega jääb müra taotlustaseme piiridesse.

Vastavalt KSH-le on olemasolevast raudteest tulenev müra vastavuses piirmääradega. Kavandatava uue raudteetrassi puhul väheneb olemasoleval trassil müra veelgi (vt Tugiplaani).

Suurõnnetuse oht

Rae valla riskianalüüsis (MTÜ Rae TPS, 2003) on hinnatud raudteeõnnetuse toimumise ohtu vähetõenäoliseks, KSH-s ohuhinnangut Tallinna riskianalüüsis (Tallinna tuletõrje- ja päästeamet, 2004) baasil täiendatud õnnetuse ohualade osas.

Ohualad jagatakse kategooriasse järgmiste üldiste põhimõtete alusel (Tallinna riskianalüüsi alusel):

- **Väheohtlik ala (Ro).** Sellel alal võib õnnetuse ohtlik väljund tekitada kergeid purustusi ja vigastusi.
- **Keskmiselt ohtlik ala (Rk).** Sellel alal võib õnnetuse ohtlik väljund tekitada keskmisi purustusi ja vigastusi.
- **Väga ohtlik ala (Rv).** Sellel alal võib õnnetuse ohtlik väljund tekitada raskeid purustusi ja vigastusi ning kaitsmata inimestest võib kuni 1 % hukkuda.
- **Eriti ohtlik ala (Rs).** Sellel alal võivad õnnetuse tagajärjel täielikult puruneda kõik rajatised ning kaitsmata inimestest võib hukkuda kuni 50 %.

Planeeringuala on raudtee suhtes väheses osas eriti ohtlikus alas ja suuremas osas väga ohtlikus alas.

Kaubajaamade osas on planeeringuala osaliselt nii väga ohtlikus, keskmiselt ohtlikus kui väheohtlikus alas.

4. Lahenduse idee kirjeldus

4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeeringuga jagatakse Raba kinnistu neljaks tootmis- ja ärimaa, kaheks transpordimaa ning üheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks.

Positsioonile nr 1 antakse ehitusõigus kuni kahe tootmis-, lao- ja ärihoone ehitamiseks, ehitusaluse pinnaga 2 830 m², krundi täisehituse protsent on 47%.

Positsioonidele nr 2 - 4 antakse igaühele ehitusõigus kuni kahe tootmis-, lao- ja ärihoone ehitamiseks, ehitusaluse pinnaga 930 m², kruntide täisehitusprotsendid 18-27%.

Kruntide ehitusõiguse tabel:

Planeeritava positsiooni number	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Hoonetealune pind (m ²)	Hoonete max arv krundil	Hoonete max korruseliskus	Hoone max kõrgus maapinnast (m)	Maa sihtotstarbe ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Suletud brutopind (katastriüksuse sihtotstarvete kaupa)
Pos nr 1	6 065	2 830	2	2	16	T90 Ä10	T2745 Ä170
Pos nr 2	3 431	930	2	2	16	T90 Ä10	T837 Ä186
Pos nr 3	4 345	930	2	2	16	T90 Ä10	T837 Ä186
Pos nr 4	5 115	930	2	2	16	T90 Ä10	T837 Ä186
Pos nr 5	4 413	-	-	-	-	L100	-
Pos nr 6	72 288	-	-	-	-	MM100	-
Pos nr 7	21 407	-	-	-	-	L100	-

Krundi kasutuse sihtotstarbed on toodud ka joonisel nr 4 `Põhijoonis` ning tabelis `Kruntide ehitusnõuded ja piirangud`.

Kehtestatud detailplaneering on hoonete projekteerimistingimuste aluseks.

4.2 Arhitektuursed tingimused

Tulenevalt koostatavast valla üldplaneeringust peavad kavandatavad hooned arhitektuurselt haakuma ümbruskonna olemasoleva ja planeeritava hoonestusega. Kaarhallid on lubatud kuid mitte Suur-Sõjamäe tänava ääres, Suur-Sõjamäe tänava poolne fassaad peab olema esinduslikum.

Lubatud on viil- ja kaldkatus, katusekalle 0°-20°.

Lubatud on piirdeaed kinnistu piirile, piire võib olla kuni 2 m kõrge ja peab sobima hoonete arhitektuuri ning ümbruskonna miljöoga.

4.3 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud projekteeritava Tallinna ringtee Vao-Jüri lõigu (EA Reng, töö nr 675T) kaudu. Planeeringus on määratud projekteeritava maanteelõigu rajamiseni ajutine juurdepääs kruntidele.

Parkimisarvutus:

Parkimine on tagatud planeeritaval krundil

Pos nr	Hoone otstarve	Normatiivne parkimine	Normatiivne kokku	Planeeritud parkimine
1	Tootmine ja äri	tootmine: $1\ 372/150 = 9$	20	20
		ladu: $1\ 373/150 = 9$		
		väikese külastajate arvuga asutus: $170/80 = 2$		
2	Tootmine ja äri	tootmine: $418/150 = 3$	9	10
		ladu: $419/150 = 3$		
		väikese külastajate arvuga asutus: $188/80 = 3$		
3	Tootmine ja äri	tootmine: $418/150 = 3$	9	10
		ladu: $419/150 = 3$		
		väikese külastajate arvuga asutus: $188/80 = 3$		
4	Tootmine ja äri	tootmine: $418/150 = 3$	9	10
		ladu: $419/150 = 3$		
		väikese külastajate arvuga asutus: $188/80 = 3$		
		ladu: $421/150 = 3$		
		väikese külastajate arvuga asutus: $188/80 = 3$		
KOKKU			47	50

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted töötatakse välja planeeringu järgmises staadiumis. Planeeritavatel kruntidel säilib olemasolev puistuosa. Olemasolev maakasutus säilib planeeritavast alast 62% ulatuses (pos nr 6 maatulundusmaa), millel paikneb ka rohekoridor.

5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Varustatus tehnovõrkudega lahendatakse planeeringu järgmises etapis.

6. Tuleohutuse tagamine

Rajatavad hooned peavad olema tuleohutusklassiga TP2. Kuna kõik hooned on kavandatud krundipiirist vähemalt 4 m kaugusele, on tagatud minimaalne tuleohutuskuja 8 m.

Tuletõrje veevõtt lahendatakse vastavalt AS Tallinna Vesi poolt esitatud tehnilistele tingimustele võimalusel tuletõrjehüdrantide baasil. Tuletõrjevee vajadus on kuni 20 l/s 3 tunni jooksul.

Hooned tuleb rajada arvestades nõutud tuleohutuskujasid (Eesti Projekteerimisnormid, EPN 10.1, ET-2 0109-0306) ja vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse määrusele nr 315 (2004) „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded” ning Eesti Standardile EVS 812-6:2005 „Ehitiste tuleohutus”, 6. osa „Tuletõrje veevarustus”.

8. Kuritegevuse ennetamine

Planeeringuga kavandatud tegevus mõjub ala korrastatuse kaudu positiivselt piirkonna turvalisuse kasvule ja kuritegevuse vähenemisele.

Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb rajatavate hoonete parklad ja õuealad valgustada tänavavalgustusega.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb rajatava hoone sissepääsud valgustada. Planeeringulahendusest lähtuvalt on lubatud kuni 2 m kõrgused piirdeaiad krundi piiril ja hoonete ümber.

Aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: linnaplaneerimine.

Olenevalt tootmis- või äritegevuse iseloomust on soovitatav kasutada ka kas automaatset või mehitatud turvateenust.

9. Servituutide vajadus

Servituutide seadmise vajadus selgub planeeringu järgmises etapis.

IV Lisad

- | | |
|-----------|----------------------------|
| Lisa nr 1 | Kinnistusraamatu väljavõte |
| Lisa nr 2 | Volikiri |

V Joonised

Joonis nr 1	Situatsiooniskeem
Joonis nr 2	Kontaktjoonis
Joonis nr 3	Tugijoonis
Joonis nr 4	Põhijoonis

VI Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastuslisad