

**Harjumaa, Rae vald
VAIDA ALEVIK
VANA-VAIDA TEE 13 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

TELLIJA:	Rae Vallavalitsus Aruküla tee 9 75301 Jüri alevik
HUVITATUD ISIK:	Vaida Vara OÜ (äriregistrikood 11257050) Laki 11, Tallinn Esindaja Sven Maiste
PROJEKTEERIJA :	Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515) MTR reg. nr. EEP000601 Keemia tn 4, Tallinn, 10616
ARHITEKT:	Kristiina Kokk Kristiina@opt.ee Tel. 533 00878
PROJEKTIJUHT:	Meelis Kähri Meelis @opt.ee Tel. 56605462

I Menetlusedokumentid

II Seletuskiri

1. SISSEJUHATUS	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	3
4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
5. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGUTELE	3
6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
6.1 MAAKASUTUS	4
6.2 KÜLGNEVAD KINNISTUD	5
6.3 HOONED JA RAJATISED	5
6.4 TEHNOVARUSTUS.....	5
6.5 HALJASTUS.....	5
6.6 LIIKLUSKORRALDUS	5
6.7 KEHTIVAD KITSENDUSED	5
7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	5
8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
8.1 PLANEERINGULAHENDUS.....	6
8.2 HOONESTUSTINGIMUSED.....	6
8.3 ARHITEKTUURINÕUDED	7
8.4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	8
8.5 HALJASTUS, HEAKORD	10
8.6 KESKKONNAKAITSE.....	11
8.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	11
8.8 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE	11
8.9 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS	11
8.10 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS.....	12
8.11 VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEMETEVEE ARAJUHTIMINE	12
8.12 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	13
8.12.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	13
8.12.2 ELEKTRIVARUSTUS.....	13
8.12.3 SOOJUSVARUSTUS.....	14
8.12.4 SIDEVARUSTUS	14
8.13 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	14

III Lisad

IVJoonised

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1: ~
2. Kontaktvööndi analüüs	AS-02	M 1: ~
3. Tugiplaan	AS-03	M 1:1000
4. Põhijoonis	AS-04	M 1: 1000
5. Tehnovõrkude koondplaan	AS-05	M 1: 500

V Kooskõlastused

II SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 7,2ha.

Detailplaneering hõlmab Rae vallas Vaida alevikus asuvat Vana-Vaida tee 13 kinnistut (65303:003:0171).

Planeeritav ala paikneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärsel alal. Planeeritava ala eeliseks on Tallinna lähedus, hea ligipääs ja väljaarendatud taristu.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013)
- Rae valla ehitusmäärus (kehtib alates 01.03.2009)
- Rae valla asulate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Rae vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Rae Vallavalitsuse 21. Oktoober 2014 korraldus nr 1399 Vaida aleviku Vana-Vaida tee 13 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.
- Katastriüksuse plaan
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Geopoint OÜ poolt novembris 2012, töö nr 12-G213;

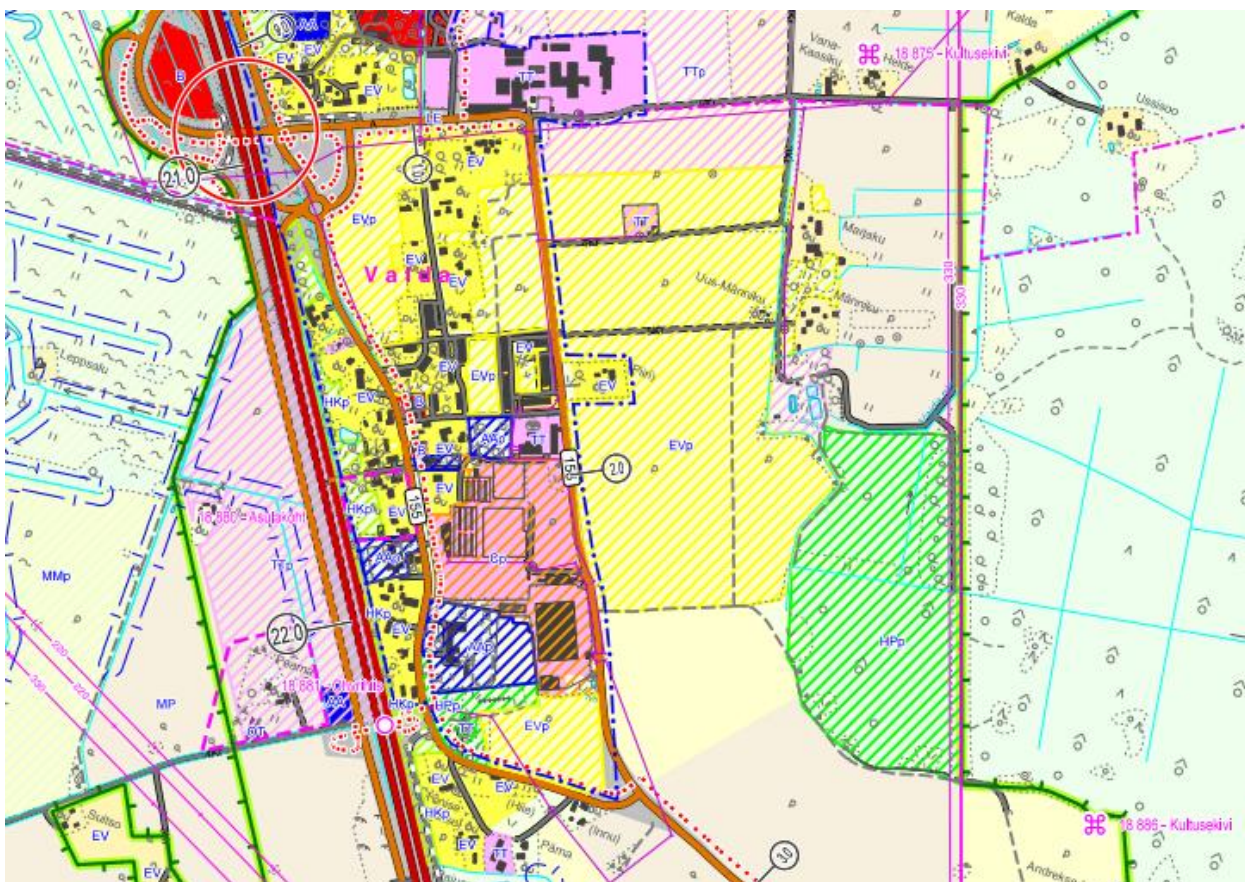
4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vana-Vaida tee 13 tootmismaa sihtotstarbeline kinnistu osaline jagamine, moodustades kaks kinnistut sihtotstarbega 50% ärimaa / 50% tootmismaa ning üks kinnistu sihtotstarbega 45% ärimaa / 45 % tootmismaa ja 10% transpordimaa, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada jurudepääsud ja tehnoorkudega varustamine ning haljastus.

5. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGUTELE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud tootmismaa ja keskusmaa juhtotstarve.

Rae valla üldplaneering näeb antud alale ette tootmis- ja ärimaa sihtotstarbe, mis jääks ühtlasi Vaida aleviku keskuse maa-alale. Ärimaa all mõistetakse kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad, büroohoonete ja kontorihoonete maad ning mainitud hooneid teenindavate abihoonete ja rajatistemaad. Tootmismaa ehk tootva ja töötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa.



Käesoleva planeeringuga on alale ette nähtud kolm krunti, sihtotstarbega 50% ärimaa / 50% tootmismaa. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on otstarbekas ärimaale lisada ka tootmismaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Planeeritavale alale moodustatavate kruntide potentsiaalseteks uuteks omanikeks on väiketootmisega tegelevad ettevõtted, logistikalaod, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajavad ka büroopinda.

Detailplaneeringu lahenduse realiseerimine tagab uute töökohtade lisandumise Vaida alevikku. Seega luuakse eeldus töökohtade funktsionaalseks seotuseks ümbritsevate elamupiirkondadega.

6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav maa-ala paikneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteest ca 160m kaugusel, Vana-Tartu mnt ja 11202 Vaida- Urge (Hoidla tee) vahelisel alal, külgnevatelt teedelt on planeeringualale tagatud hea juurdepääs.

6.1 MAAKASUTUS

Planeeritavaks alaks on (maa-ameti andmetel) **Vana-Vaia tee 13 kinnistu**:

- katastriüksuse tunnus 65303:003:0171;
- maakasutuse sihtotstarve: 100% tootmismaa
- kinnistu pindala: 71201 m², mis liigitatakse järgnevalt: 32451 m² ehitiste alune maa, 38750 m² õuema;

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

6.2 KÜLGNEVAD KINNISTUD

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Hoidla tee 21	7491 m ²	65303:003:0665	Tootmismaa
Vana-Vaida tee 7a	914 m ²	65303:003:0764	Tootmismaa
Vana-Vaida tee 11	8483 m ²	65303:003:0740	Elamumaa
Vana-Vaida tee 15	54031 m ²	65301:001:3375	Ühiskondlike ehitiste maa
Hoidla tee 11	2575 m ²	65303:003:0430	Tootmismaa
Hoidla tee 9	25680 m ²	65303:003:0108	Tootmismaa
Hoidla tee 13	3498 m ²	65303:003:0177	Tootmismaa

6.3 HOONED JA RAJATISED

Kinnistul asub ehitisregistri andmetel värvimaja (120548619), tootmis- ja büroohoone (120548620), olmehoone (116038514), kasvuhooned (220410983), alajaam (116038516).

Kinnistu Vana-Tartu mnt poolsel osal paiknevad mitmed põllumajandushooned, kinnistu keskel asuvad endiste suurte kasvuhoonete vundamendid ning Hoidla tee äärde on ehitatud äri-tootmishoone koos abihoonega.

6.4 TEHNOVARUSTUS

Kinnistul või vahetus läheduses on uus olemas hoonestuseks vajalikud tehnovõrgud.

6.5 HALJASTUS

Käsitletaval alal puudub väärtuslik kõrghaljastus, vaid Hoidla tee ääres, tee maa-alas kasvab tihe kuusehekk.

6.6 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs on tagatud nii 11155 Vaida (Vana-Vaida) teelt kui 11202 Vaida- Urge (Hoidla) teelt.

6.7 KEHTIVAD KITSENDUSED

Kitsendused ja piirangud planeeritaval alal:

- 11155 Vaida (Vana-Vaida) tee kaitsevöönd 50m
- 11202 Vaida- Urge (Hoidla tee) kaitsevöönd 50m;
- Keskpinge õhuliini kaitsevöönd 10+10m;
- Hoidla tee ääres paikneb geodeetiline märk nr 42995, kaitsevööndiga 3m;

Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid.

7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala jääb Tallinna piirist ligikaudu 16 km kaugusele ning Rae valla keskusest, Jürist, ligikaudu 9km kaugusele.

Planeeringuala asub Vaida keskuses. Piirkonnas on välja kujunenud ühtne tänavate võrk.

Planeeringuala piirneb põhja poolt tootmismaa sihtotstarbelise Hoidla tee 21 kinnistuga, ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbelise Vana-Vaida tee 15 kinnistuga. Lõuna poolt tootmismaa sihtotstarbeliste Hoida tee 9, 11, 13 kinnistutega. Ida poolt 11202 Vaida- Urge (Hoidla tee) ja riigimaaga. Lääne suunast Vana-Tartu maantee ja elumumaadega.

8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

8.1 PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja kõrghaljastusega kinnistu ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga sobivaks tervikuks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vana-Vaida tee 13 tootmismaa sihtotstarbeline kinnistu osaline jagamine, moodustades kaks kinnistut sihtotstarbega 50% ärimaa / 50% tootmismaa ning üks kinnistu sihtotstarbega 45% ärimaa / 45 % tootmismaa ja 10% transpordimaa. Transpordimaa sihtotstarve on krundile lisatud, kuna planeeringuga on ette nähtud perspektiivse ühendustee rajamine Vana-Tartu maantee ja Hoidla tee ühendamiseks. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on otstarbekas ärimaale lisada ka tootmismaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina.

Kruntide potentsiaalseteks uuteks omanikeks on väiketootmisega tegelevad ettevõtted, logistikalaod, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajavad ka büroopinda.

Käesolev detailplaneeringu lahendus jätkab lähialal väljakujunenud tehnoargi hoonestusmahtusid. Hoonestusala ulatub naaberkinnistute piiridest minimaalselt 5m kaugusele.

Kruntidele antakse ehitusõigus kuni kolmekorruseliste hoonete ehitamiseks. Hoonestusala ja hoonete paiknemise määramisel on arvestatud ilmakaarte, kõrghaljastuse, päästeameti nõuetega ja kruntide juurdepääsudega. Planeeritav hoonestusala ulatub riigimaantee äärmise sõiduraja teljest 20m ning naaberkinnistute piiridest minimaalselt 5m kaugusele. Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valitud nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel.

Lubatav korruselisus on kuni 3 korrust maa peal. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Kruntidele on lubatud ehitada kaks-neli hoonet. Kruntide maksimaalseks täisehitusprotsendiks määratud 40%. Minimaalne haljastuse protsent krundi pinnast on 10%.

Planeering näeb ette võimaluse planeeringulahenduses olevate kruntide liitmiseks tingimusel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitumise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt: lubatud hoonete arvud liituvad, hoonete lubatud kõrgus ei muutu, hoonetealused pinnad liituvad, parkimiskohtade arvud liituvad. Liidetud kruntidel on lubatud ehitada üle liidetud kruntide vahelise ehituskeeluala, kui kokkuliidetud ehitusõigusi ei ületata ning tingimusel, et liidetud krundid kuuluvad samale omanikule.

Planeeritavad kinnistu piirid ning planeeritav ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis AS-04).

8.2 HOONESTUSTINGIMUSED

Moodustatavate kruntide ehitusõiguse määramisel on lähtutud Rae valla kehtestatud üldplaneeringu tingimustest ning planeeritava ala kontaktvööndis paiknevatest olemasolevatest äri- ja tootmishoonetest. Moodustatavate äri- ja tootmismaade maksimaalne lubatud ehitusalune pind tuleneb moodustatava krundi suurusest. Maksimaalseks täisehitusprotsendiks piirkonnas on arvestatud 40%. Igale äri- ja tootmismaa krundile on lubatud rajada kuni kaks hoonet.

Krunt positsioon 1:

Moodustatava krundi pindala – 6448 m²

Lubatud maksimaalne ehitusalune pindala – 2580 m²

Lubatud hoonete arv krundil – 2 hoonet

Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3
 Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 12m
 Maa sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa

Krunt positsioon 2:

Moodustatava krundi pindala – 5667 m²
 Lubatud maksimaalne ehitusalune pindala – 2270 m²
 Lubatud hoonete arv krundil – 2 hoonet
 Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3
 Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 12m
 Maa sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa

Krunt positsioon 3:

Moodustatava krundi pindala – 11120 m²
 Lubatud maksimaalne ehitusalune pindala – 3900 m²
 Lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet
 Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3
 Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 12m
 Maa sihtotstarve – 45% ärimaa, 45% tootmismaa, 10% transpordimaa

Krunt positsioon 4:

Moodustatava krundi pindala – 1293 m²
 Maa sihtotstarve – 100% transpordimaa

Krunt positsioon 5:

Moodustatava krundi pindala – 46664 m²
 Lubatud maksimaalne ehitusalune pindala – 18000 m²
 Lubatud hoonete arv krundil – 4 hoonet
 Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3
 Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 12m
 Maa sihtotstarve – 50% ärimaa, 50% tootmismaa

Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valitud nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel. Kruntidel 1 ja 2 on hoonestusala viidud moodustatavate krundi piirideni, mis võimaldab naaberkinnistutele rajatavate hoonete kokkuehitamist, et siis ülejäänud krundipinda kasutada kompaktsemalt haljasalana, ladustamis- ja manööverdamisplatsina.

Juhul kui soovitakse krunte liita, siis tuleb kinni pidada detailplaneeringuga määratud hoonestusala piiridest ning maksimaalne hoonestusmaht tuleb välja arvutada vastavatele kruntidele detailplaneeringu mahtusid liites.

Liites kokku detailplaneeringuga moodustatud krunte kujuneb ehitusõigus alljärgnevalt:

Liites kokku krundid pos 1 ja 2:

Krundi suurus	12115 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 50% / Th 50 %
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	4850 m ²
Korruselisus	3;
Kõrgus	12m;

8.3 ARHITEKTUURINÕUDED

- Hoone peab olema visuaalselt huvitav, moderne, lihtne ja liigendatud.

- Fassaadi lahenduses tuleb kasutada ja omavahel kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali või tonaalsust aktsendi andmiseks. Materjalidest võib kasutada kvaliteetseid fassaadipaneele, betooni, puitu, vineeri, krohvi. Tootmishoonetel tohib kasutada plekki kuni 20% ulatuses, ärihoonetel vaid aktsendi andmiseks. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Avalike teede pole näha ette suuremad klaasipinnad ja esinduslikumad fassaadid.
- Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür;
- Ühe- või kahepoolse kaldega katus. Katusekaldeks 0-15°, parapetiga. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun, tumepunane);
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-1m kõrgemal. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.
- Kruntide piiridele on lubatud rajada kuni 1,8m kõrgune piirdeaed. Metallpostidel metallraamis võrkpiire, mida võib kombineerida haljastusega. Piirde rajamisel arvestada kuivenduskraavi kaitsevööndiga.
- Abihoone ja piire peab sobima põhihoone arhitektuuriga.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
- Kuna detailplaneeringuga kavandatakse hooneid akustiliselt probleemsesse piirkonda, siis tuleb kasutusele võtta meetmed mürataseme vähendamiseks bürooruumides. Hoonete konstruktsioonide projekteerimisel näha ette meetmed bürooruumides mürataseme vähendamiseks, näiteks paigaldades rohkem müra summutavat mineraalvilla välisseintesse ning kolmekordsed klaaspakettaknad. Tagades normtasemed vastavalt EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- Äri- ja tootmisettevõtete tegevusest tingitud müratase ei tohi ületada lähima elamu juures II kategooria aladele ette nähtud müranorme – 50dB päevasel ajal ja 40dB äisel ajal. Alus sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a määrus nr 42 “Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid.”
- Materjalide ja toodete ladustamine äri- ja tootmismaa krundil on lubatav ainult krundi tagumises osas hoonete tagusel alal.

8.4 TÄNAVAVÕRK JA LIKLUSKORRALDUS

Planeeritav ala piirneb riigiteega 11202 Vaida-Urge (Hoidla tee) ning riigiteega 11155 Vaida (Vana-Vaida tee). Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd (TeeS §13). Planeeritav ala jääb osaliselt riigi kõrvalmaantee 11202 Vaida-Urge (Hoidla tee) kaitsevööndisse ning 11155 Vaida (Vana-Vaida) tee kaitsevööndisse. Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek (TeeS §36). Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (TeeS§25¹, §25³, §25⁴). Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Maanteeamet. Riigitee ümberehituse korral sõlmib Maanteeamet huvitatud isikuga

kohustuste osas lepingu enne planeeringu ehitusõiguse realiseerimist. Riigimaantee ja planeeritava juurdepääsutee ristmik tuleb rajada enne arendusalale mistahes ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustust mahasõitude ega ka teiste planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamise finantseerimiseks. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning kõrvaldada nähtavust piiravad istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigimaanteega tuleb hoone projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Maanteeliiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata ning vajadusel tuleb võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.04.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Planeeritavatele kruntidele juurdepääs on tagatud 11155 Vaida (Vana-Tartu maanteelt) ja 11202 Vaida- Urge (Hoidla tee) teelt. Seejuures kasutatakse mahasõitudena juba olemasolevaid mahasõite ning detailplaneeringuga ei ole ette nähtud uusi mahasõite planeeritavatele kruntidele. Kolmele uuele äri-ja tootmismaa krundile planeeritakse juurdepääsuks tupiktee, olemasolevalt mahasõidult 11202 Vaida- Urge (Hoidla tee) teelt. Tupiktee kohale moodustatakse eraldi transpordimaa sihtotstarbeline krunt. Olemasolevale äri-ja tootmismaa krundile säilib juurdepääs 11155 Vaida (Vana-Tartu maanteelt).

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud ning detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestatud mahasõidu nähtavuskolmnurgaga ja külgnähtavuse nõudega (piirded, parklad) „Maanteede projekteerimismäärust“ tabel 5.1 ja 5.2 Nähtavuskolmnurk, tabel 2.14 Külgnähtavus. Külgnähtavusalas ja nähtavuskolmnurgas ei tohi rajada nähtavust piiravaid takistusi sealhulgas rajada parklat. Juhul kui kinnistu piiratakse aiaga, on võimalik külgnähtavuse nõudest loobuda (kuna pääs teele saab takistatud).

11155 Vaida (Vana-Tartu maanteelt) tee ääres kulgeb olemasolev kergliiklustee. 11202 Vaida- Urge (Hoidla tee) teel kergliiklusteed ei ole rajatud ning vastavalt Rae valla üldplaneeringule ning arengukavale ei ole nimetatud tee äärde ka kergliiklusteed kavandatud, sest see on Vaida aleviku suhtes teisejärguline tee, ning kergliikluse ühenduseks Vaida keskusega kasutatakse 11155 Vaida (Vana-Tartu maanteelt) paiknevat kergliiklusteed.

Parkimine toimub krundi siseselt, riigimaanteede ääres on parkimine keelatud.

Normatiivne parkimiskohtade arv krundil on arvatud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“, äärelinna normi aluseks võttes.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos nr.	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv
1	Tööstusettevõtte ja ladu	4000m ² /150	26
2	Tööstusettevõtte ja ladu	4000m ² /150	26
3	Tööstusettevõtte ja ladu	5000m ² /150	33

5	Tööstusettevõtte ja ladu	20000m ² /150	133

Planeeritud maa-alal kokku: 218

Vastavalt normatiivile peab alale ette nägema vähemalt minimaalselt 218 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti koostamise käigus vastavalt hoone funktsioonile ja parkimiskohtade vajadusele. Juurdepääsutee ja parkimiskohtade asukohta ning lahendust võib hoonete ehitusprojekti täpsustada. Suuremaid parklapindasid eraldatakse puudegruppidega. Parklad ja sõiduteed kaetakse asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase“.

8.5 LIIKLUSE PROGNOOS

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 05. augusti 2015. a määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ punkti 1.3 lõikele (3) võetakse liiklussageduse prognoosimisel järgnevas 20 aastaks muutuse protsendiks mitte suurem kui eelneva 10 aasta kasvu või vähenemise protsent.

Hoidla tee (riigimaantee nr 11202 Vaida – Urge) km 0,0 kuni 2,7 liiklussagedus aastal 2015 oli 655 a/ööp, millest 95% moodustasid sõiduautod ja pakiautod. Aastal 2005 oli nimetatud lõigu liiklussagedus 357 a/ööp, mis annab viimase 10 aasta kasvuks 83%. See tähendab, et vastavalt normide metoodikale kasvaks järgmise 20 aasta jooksul liiklussagedus uuritavalt lõigul 1199 sõidukini ööpäevas.

Milline saab olema arendusala poolt genereeritav täiendav liikluskooormus Hoidla teele on keeruline prognoosida, kuna arendusalale on juurdepääs ka Vana-Tartu maanteelt (riigimaantee nr 11155) ning täpne parkimiskohtade paigutus määratakse hoonete ja tee projektiga. Kuid arvestades planeeritud parkimiskohtade arvu (218 kohta), siis võib eeldada, et arendusalaga seotud tiipturni liiklussagedus ei ole suurem kui 200 autot/tunnis. Seega tuleks vastavalt normide joonisele 5.1 ristmiku tüübiks valida lihtristmik. Arvestades asjaolu, et Hoidla tee katte laius on 6 m ja mulde laius 7 m, mis ei vasta IV klassi tee normidele, siis tuleks ristumisalal peateele rajada möödasõidulaiend. Teeregistri ja praeguse liiklussageduse järgi on Hoidla tee V klassi maantee, kui prognoositud sageduse põhjal on tulevikus tegemist IV klassi maanteega.

8.6 HALJASTUS, HEAKORD

Väärtuslik kõrghaljastus säilitatakse.

Hoidla tee äärde on ette nähtud kohustuslik haljasala, kuhu on planeeritud haljastus teelt tuleneva mõju leevendamiseks.

Minimaalne haljastuse protsent krundi pinnast on 20%. Tootmis- ja ärimaa krundi iga 600m² kohta näha ette vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 10m. Põhijoonisel on näidatud planeeritava kõrghaljastuse ligikaudne asukoht. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele ja Maapõueseadusele.

8.7 KESKKONNAKAITSE

Krundi potentsiaalseks uueks omanikuks on tootmisega tegelev ettevõte, logistikaladu, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajab ka büroopinda. Planeeringu lahendus näeb ette keskkonnasõbralike äri- ja tootmishoone. Välistatud on suurõnnetuse ohuga ettevõtte, keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Detailplaneeringu koostamise faasis ei ole täpselt teada hoone kasutusotstarvet ning seetõttu ei saa ka võimalikke avariilukordasid kirjeldada. Kuid võimalikud mõjud vaadeldakse üle ehitusprojekti koostamise käigus. Samuti selgub ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnalubade taotlemise vajadus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele. Paltsidelt kogunev sadevesi juhitakse läbi õli- ja liivapüüduuri imbkaevudesse.

8.8 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	7,2 ha
Kruntide arv planeeritaval alal	5
Ärimaa / tootmismaa	69899 m ²
Transpordimaa	1293 m ²

8.9 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Jäätmekäitus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusele nr 99 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri" ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel.

8.10 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

8.11 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Nõuded ja meetmed on määratud Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” alusel ning Eesti Standardis EPN 10.1 toodud nõuete ja rakendusjuhiste alusel. Lisaks tuleb projekteerimisel lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest.

Tuletõrjevesi saadakse Hoidla tee ääres paiknevatest hüdrantidest, millest kaks paiknevad vahetult planeeringuala ääres. Vana-Tartu maantee äärses paikneb samuti kaks olemasolevat hüdranti, mille tööraadius katab olemasolevat hoonet.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 10m. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 10 l/s. Hoone eripärast tulenev suurem veevooluhulk tagatakse kinnistule paigaldatavate soojustatud tuletõrje veevõtumahutitega. Samuti tuleb krundil Pos 1 tagada tuletõrjevesi soojustatud veevõtumahutist.

8.12 VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEMETEEVEE ARAJUHTIMINE

Detailplaneeringuga haaratud alal maapinna absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 48.20 ja 46.20m. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele. Samuti ei tohi kruntidelt kogunevat sajuvett juhtida riigimaantee teemaa kinnistule, sealhulgas riigimaantee teemaal paiknevatesse teekraavidesse.

Planeeringuala suurus on 7,2 ha, millest kaetud pindasid (asfalt+katused) 50%.

Planeeringuala läheduses sadeveekanalisatsioonisüsteemid puuduvad. Kuivenduskraavi juhtimine läheks samuti otstarbetult kulukaks, kuna see paikneb planeeringualast väga kaugel. Seetõttu on planeeringualal ette nähtud sadevete immutamine omal krundil. Selleks võiks kasutada sademeveeblokkide terviklahendust EcoBlock MAXX. See oleks kõige parem lahendus, kuna seda süsteemi saab ka läbi pesta. Planeeringukaustale on lisatud info blokkide kohta.

Ehitusgeoloogia fondi info kohaselt on põhjavee sügavus lähedal asuvates puuraukudes 4,7-5,1m sügavusel.

Nr 3 krundi pindala on ca 1,15 ha. Sademetevee vooluhulk ca 92 l/s. Kui arvestada vihmavahingu pikkuseks 20 minutit, siis oleks vajalik imbsüsteemi maht ca 110 m³. Planeeringulahenduse kohaselt on krundile näidatud 528 imbblokki, mis teeb kogumahuks 115,6 m³.

Nr 1 ja 2 krundi pindalad on võrdsed, ca 0,64 ha. Sademetevee vooluhulk ca 52 l/s. Kui arvestada vihmavahingu pikkuseks 20 minutit, siis oleks vajalik imbsüsteemi maht ca 63 m³. Planeeringulahenduse kohaselt on krundile näidatud 300 imbblokki, mis teeb kogumahuks 65,7m³.

Nr 5 krundi pindala on ca 4,6ha. Sademetevee vooluhulk ca 370 l/s. Kui arvestada vihmavalingu pikkuseks 20 minutit, siis oleks vajalik imbsüsteemi maht ca 440 m³. Planeeringulahenduse kohaselt on krundile näidatud 528 imbblokki, mis teeb kogumahuks 115,6 m³. Ning lisaks paikneb krundi lõunapoolses nurgas olemasolev imbväljak.

8.13 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS – 05.

8.13.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Vee-ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso 19.01.2015.a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 006.

Planeeritavale krundile Pos 5 jääb olemasolev hoonestus. Nimetatud krundil on olemas AS Elveso`ga kehtiv liitumisleping, planeeringulahendusega ei muudeta tarbimismahтусid ega liitumispunktide asukohta.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga on planeeritud alates Hoidla teel paiknevast torustikust, mis jääb vahetult planeeringuala äärde.

AS Elveso on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 90,0m³/kuus (3,0m³/d).

Moodustatavate uute kinnistute piiridest mitte kaugemale kui 1m välja poole on planeeritud sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Liitumispunkt on kujutatud tehnovõrkude koondplaanil. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 10 l/s. Hoone eripärast tulenev suurem veevooluhulk tagatakse kinnistule paigaldatavate soojustatud tuletõrje veevõtumahutitega. Samuti tuleb krundil Pos 1 tagada tuletõrjevesi soojustatud veevõtumahutist.

AS Elveso on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 90,0m³/kuus (3,0m³/d). Moodustatavate uute kinnistute piiridest mitte kaugemale kui 1m välja poole on planeeritud kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Ühisveevärk ja –kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele.

Enne DP kehtestamist seada DP alast välja jäävatele VK torustikele isiklik kasutusõigus AS ELVESO nimele.

8.13.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 23.12.2014.a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 226270. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x(3x200A).

Äri-ja tootmishoonete elektrienergiaga varustamine on planeeritud liitumsikilpidest toitega projekteeritavalt 0,4kV kaabelliinilt. Projekteeritav kaabelliin on ette nähtud juurdesõidu tee äärde katteta teeosa alla, toitega krundi sissesõidu tee äärde projekteeritavast 10/0,4kV alajaamast.

Planeeringuga on näidatud 10kV kaabelliini trass ja maa-ala uue alajaama projekteerimiseks.

Krundile Pos 5 jääb kaks olemasolevat alajaama ning 10kV õhuliin. Planeeringuga kirjeldatud lahendust ei muudeta.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Alajaamale on määratud servituudi vajadusega ala 2m laiuse kaitsevööndi ulatuses, võrguvaldaja kasuks. Elektriiniidele ja kilbile on määratud servituudi ala, mis ulatub kaabli teljest 1m mõlemale poole, koridor laiusega 2m ning planeeritavale liitumiskilbile 1m laiuse kaitsevööndi ulatuses, võrguvaldaja kasuks.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

8.13.3 SOOJUSVARUSTUS

Soojusvarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne soojusvarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus. Soojusvarustus lahendatakse vastavalt AS Elveso poolt 29.01.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele nr SO-TT-001/15.

Soojusenergiaga varustamine on ette nähtud Vaida aleviku kaugküttevõrgust, vastavalt projekteeritavate hoonete maksimaalsele summaarsele hetkevõimsusele kütteks, ventilatsiooniks ja soojaveevarustuseks:

- Küte ja ventilatsioon 400Kw
- Soe tarbevesi 100Kw

Planeeringuala ühendustorustik ja planeeringuala sisene torustik on ette nähtud võimalikult minimaalse pikkusega, hargnemisega Hoidla tee 21 (katlamaja) kinnistul asuvast olemasolevast kaugküttevõrgu magistraaltorustikust DN 200.

Torustik projekteerida maa-alusena, gaasitõkkele ja kontrolltraatidega, eelisoleeritud, teise isolatsiooniklassiga, terasest torupaarist vastavalt kehtivatele projekteerimismääradele. Torustiku ja soojussõlme seadmete valikul arvestada garanteeritud rõhkude vahega primaarpoolel-1bar.

Vaida katlamajast väljastatava soojuskandja parameetrid:

- Primaarpoolne temperatuurigraafik katlamajast väljumisel: 90/55kraadi C.
- Maksimaalne rõhk kaugküttevõrgu andvas torus 4bar.
- Maksimaalne rõhk kaugküttevõrgu tagastavas torus 2,5bar.

8.13.4 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 26106301.

Planeeritavate äri-ja tootmishoonete sidevarustus on lahendatud Vana-Vaida teel, Vana-Vaida tee 13 kinnistu piiril ELASA ELA085 mikrotorustikus valguskaabli trassil asuva jaotuskapist 085J01. Sidekanalisatsiooni kaevudena kasutatakse KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeringus on ette nähtud 1-avaline 100mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsioonitoru sisendiga igale planeeritavale kinnistule.

Vana-Vaida tee 13 kinnistul asuvatesse olemasolevatesse hoonetesse on ehitatud maakaablitega sisendid nii Vana-Vaida teelt kui ka Hoidla teelt. Kruntidel Pos 3 ja Pos 5 säilitatakse olemasolev sidekanalisatsiooni sisend. Olemasolevate sidetrasside asukoha määramine looduses tellida vajadusel Telia liinirajatiste järelevalvel.

Tööde teostamine Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatise kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni kaablijärevalve allüksusega.

Tööprojekti koostamisel võtta tehnilised tingimused planeeritava sidekanalisatsiooni projekteerimiseks.

8.14 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Moodustada krundid,

- Seada vajalikud servituudid
- Riigimaantee ja planeeritava juurdepääsutee ristmik tuleb rajada enne arendusalale mistahes ehitusloa väljastamist.
- Tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega
- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks
- Uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutusluabde väljastamine
- Moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine. Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele ehitatud hoone kasutamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele kasutusloataotlusi ega alustata hoone kasutamist enne, kui krunte teenindav taristu on saanud kasutusloa.

Koostas:
Kristiina Kokk
Arhitekt
Optimal Projekt OÜ