

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused

1. Rae Vallavalitsuse korraldus 30.04.2013 nr 455
2. Planeerimisseadus

2. Lähtematerjalid

3. Detailplaneeringu koostamise aluseks olnud uuringud

Topo-geodeetiline alusplaan:

1. OÜ Geochart töö nr C 033 G13 02.04.2013

4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta osaliselt kehtetuks Kaevu tn 2 kinnistu detailplaneering, suurendada olemasoleva autoremonditöökoja ehitusalust pindala autotarvikute kaupluse ehitamiseks, määrata hoonestustingimused ja juurdepääsud, lahendada sadevee ärajuhtimine ja haljastus.

5. Olemasolev olukord

Planeeritavaks maa-alaks on Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee nr 2 ääres Pildiküla külas Kaevu tn 2a asuv kinnistu Planeeritava ala suurus 1597m²

5.1 Planeeritava ala moodustab

Harju maakonnas, Rae vallas, Pildiküla külas, Kaevu tee 2a kinnistu
katastritunnus 65301:002:1473

Sihtotstarve Ärimaa 100%

Pindala 1597 m²

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

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,25ha

5.2. Planeeritava kinnistu omanik

Osaühing ReMal BT reg kood 10140966 Kopli 4, Tallinn

5.3.Hooned ja rajatised planeeritaval alal

Olemasolevad hooned: Kinnistus asub ehitusregistri andmetel 1-korruseline abihoone (ehitusregistri kood 120249150) ehitusaluse pinnaga 329,3m² ja kõrgusega 7,2m.

Olemasolevad rajatised: hoonet varustavad tehnovõrgud elektrikaabel, sidekaabel, veetrass, kanalisatsioonitrass. Võrguvaldajatega on sõlmitud lepingud:

*Elion Ettevõtted AS leping nr 8315569 19.50.2008

*AS Elveso Liitumisleping nr VK-LL 038-20.04.2012

* Eesti Energia liitumisleping nr 63596 07.06.2005

5.4. Olemasolev haljastus ja heakord

Hoonest ja asfaltplatsidest üle jäänud osa on looduslik rohumaa, mille kasvavad üksikud lehtpuud idanurgas. Vahetult krundi piiri taga kasvavad suured pajud, üks vaiker, kask ja saar.

Jäätmevedu on korraldatud vastavalt Adelan Prügiveod OÜ Jäätmeveo lepingule aadressile Kaevu 2a nr 13146-11 28.02.2011.a.

5.5. Abs. kõrgused jäävad +50,8 ja +51,4 vahele. Ala on tasane, langusega edela suunas.

5.6. Olemasolev liikluskorraldus:

Edela poolt piirneb planeeritava alaga Tallinn-Tartu -Võru -Luhamaa maantee nr 2, loode poolt Jüri bensiinijaama tee nr 11332, kirde küljes Kaevu tee. Juurdepääs krundile on Kaevu teelt.

5.7. Kehtivad kitsendused:

Planeeritaval alal lasuvad maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- * Puurkaevu (PRK0004664) sanitaarkaitseala 10m planeeritavale alale ei ulatu.
- Keskkonnaame Harju-Järva-Rapla regioon korraldus 24.10.2013 nr HJR 1-15/13/740 Otsus veehaarde sanitaarkaitseala vähendamise kohta.
- * Jüri bensiinijaama tee kaitsevöönd nr 11332 50m ja sanitaarkaitsevöönd 60m
- * Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee nr 2 teekaitsevöönd 50m ja sanitaarkaitsevöönd 300m
- * Kaevu tee teekaitsevöönd 10m
- * Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 2+2m
- * Side õhuliini kaitsevöönd 2+2m
- * veetrassi kaitsevöönd 1+1m
- * reovee kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd 1+1m
- * Kaevu tee 2 krundil paiknevate hoonete tulekaitsevöönd

Kinnistusraamatusse kantud koormatised ja kitsendused puuduvad
Kaitsealused ja miljööväärtuslikud objektid puuduvad.

5.8. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja projektid

- * Rae valla üldplaneering (1993)
- * Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsus nr 462)
- * Rae valla ehitusmäärus (kehtib alates 01.03.2009)
- * Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava
- * Pildiküla küla Kaevu tn 2 kinnistu detailplaneering
- * Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 "Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord"
- * Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 "Detailplaneeringute koostamise ja vormistamise juhend"
- * Katastriüksuse plaan

5.8.1. Üldplaneering

Kehtiva üldplaneeringu järgi on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks tootmis- ja ärimaa. Tootmismaade all mõeldakse tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, samuti ladude ja transpordiettevõtete maad.

Detailplaneering on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga.

5.8.2.Detailplaneeringud Pildiküla külas

Nimetus	Küla	Tunnus	Staatus
Kaevu tee 2a kinnistu ja lähiala	Pildiküla küla,	65301:002:1473,	algatatud
Kaevu tn 2 kinnistu detailplaneering			kehtestatud
Lemethi, Pildi II ja Pildi III kinnistute ja lähiala DP	Pildiküla küla,Pildiküla küla,Pildiküla küla,	65301:002:1620,65301:002:0010,65301:002:0184,	taotlus
Põrguvälja tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering			kehtestatud
Viadukti tee 1 kinnistu ja lähiala	Pildiküla küla,	65301:002:1750,	taotlus
Viadukti tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering	Pildiküla küla,	65301:002:1750,	taotlus

5.8.3. Projektid

Koostamisel ei ole projekte, mis võiksid mõjutada käesolevat planeeringut.

Teadmiseks, et riigi põhimaantee 11 Tallinna ringtee Vao-Jüri teelõigu tehnilises projektis (projekteerija Reaalprojekt, töö nr 675/P76-10) on muuhulgas ette nähtud Kaevu tee 2a kinnistuga külgneva 11332 Jüri Bensiniijaama tee rekonstrueerimine.

5.9. Kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed

Tegemist on maantee-äärse alaga, kus maad on juba suures ulatuses tootmis- ja ärimaa juhtfunktsiooniga. Rae üldplaneeringuga ja lähipiirkonnas koostatavate detailplaneeringutega jätkatakse juba kujunevat maakasutuse trendi piirkonnas. Kavandatud on valdavalt äri- ning tootmis- ja ärimaad.

Erandlikuna paikneb planeeritava krundi vahetus naabruses elamukvartal. Kuna tegevus planeeritavas ärihoones ei ole mürarikas ega halvenda õhu kvaliteeti, ei ole ärihoonel elamukvartalile ebasoovitavat mõju.

5.9.1.Ülevaade piirkonnas olevate ja kavandatud kruntide hoonestustihedusest ja ehitusõigusest

Käesoleva planeeringuga on Kaevu tee 2a krundile ette nähtud hoonestustihedus (sbp/krundi pinnaga) 0,56. Hoone max kõrgus 7,2m, korruselisus 2.

*Viadukti põik 6 (65301:002:1770) , Lukoili tankla krunt - hoonestustihedus 0,04 korruselisus1.

*Põrguvälja tee 5 kinnistu ja lähiala DP (kehtestatud) eesmärk on äri- ja tootmismaa ning ridaelamukruntide planeerimine.

Planeeritud hoonestustihedused kruntide kaupa

pos1 - 0,61 sihtotstarve Ä20% Thk80%

pos2 - 0,71 sihtotstarve Ä20% Thk80%

pos3 - 0,43 sihtotstarve Ä20% Thk80%

pos6 - 0,31 sihtotstarve E 100%

pos7 - 0,31 sihtotstarve E100%

Ehitusõigus: Planeeritud korruselisis elamukruntidel 1, Ä/THK kruntidel 2 ja 3. Max kõrgus 8 kuni 14m

*Lemethi, Pildi II ja Pildi III kinnistute ja lähiala DP eesmärk on planeerida ärikrundid. Planeering on alles taotluse etapis.

*Viadukti tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eesmärk on planeerida tootmismaa. Planeering on alles taotluse etapis.

*Ülejäänud krundid Pildikülas on elamukrundid. Elamukruntidel keskmine hoonestustihedus ca 0,15 Korruselisis 1 kuni 2.

Kokkuvõtteks võib öelda, et planeeritava krundi hoonestustihedus ja ehitusõigus on sarnane sama sihtotstarbega varem planeeritud kruntidega.

6. P L A N E E R I N G

6.1. Planeeringu idee

Olemasolevale ärihoonele nähakse ette laiendus. Hoone on kasutusel autoremonditöökojana. Autoremondi töökojas toimub mehaaniliste osade vahetus, elektrisüsteemide parandus ning diagnostika. Ei toimu autode värvimist ega värvainete ning lahustite ladustamist.

Planeeritud hoone põhikasutus ei muutu, lisandub väike pood, kus müüakse autovaruosi. Ei muutu hoone kõrgus. Juurdeehitusega tuleb parandada oleva hoone arhitektuurset üldilmet ja tõsta kogu lähiala arhitektuurset taset. Parkimiskorralduses põhimõttelisi muutusi ette ei nähta, parkimine korraldatakse omal kinnistul ning ratsionaalsemalt.

6.2. Planeeritud kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus

planeeritav krunt jääb olemasoleva suurusega 1597 m²

Katastriüksus liikides planeeritakse krunt Ä100%

Ä - ärimaa

Detailplaneeringu liikides planeeritakse krunt BT100%

BT - kaubandus-, toitlustus-, ja teenindushoone maa

Arhitektuurinõuded

Olemasolev hoone ja juurdeehitus peavad omavahel sobima ja moodustama ühtse terviku. Hoone ehitusalune ehitusalune pind mõõdetakse välisseinu mööda. Konsoolsed räästad ja varikatused võivad jääda välja ehitusaluse pinna arvestusest ja ulatuda üle lubatud hoonestusala piiri max 1,5m.

Max hoonetealune pindala 530m²

Krundi täisehitusprotsent max 43,3% (võetakse arvesse lisaks ehitusalusele pinnale ka hoone konsolidid ja räästad)

Max kõrgus 7,2m; Max korruselisis lubatud 2

Maksimaalne lubatud suletud brutopind 900m²

Planeeritav hoone +/-0,00 = abs 51.10 kuni abs 51.60

Katuse kalle lubatud 0 kuni 15 kraadi

Fassaadiviimistlus. Kasutada vähemalt kahte erinevat materjali või tonaalsust aktsendi andmiseks. Eelistada looduslähedasi ja sooje toone. Teede poole näha ette suuremad klaasipinnad ja esinduslikumad fassaadid. Profileeritud metallist fassaad kogu hoone puhul on lubatud ainult väga hea arhitektuurse lahenduse korral.

Katusekate profileeritud metall või rullmaterjal.

Hoonete arhitektuurne eskiis kooskõlastada enne projekti koostamist Rae valla arhitektiga.

Piirded – ei nähta ette.

6.3. Liikluskorraldus

Liiklusruumi planeerimise aluseks on planeeringuala sees EVS 843:2003 "Linnatänavad". Kergliiklus eraldatud ei ole.

* Jüri bensiinijaama tee nr 11332 kaitsevöönd 50m ja sanitaarkaitsevöönd 60m

* Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee nr 2 teekaitsevöönd 50m ja sanitaarkaitsevöönd 300m

* Kaevu tee teekaitsevöönd 10m

* Planeeringuala sisesed juurdepääsud ja platsid nähakse ette asfaltkattega.

* Riigimaantee teemaaga piirnevate parkimisalade 1m laiune ala piiri ääres tehakse murukivi katendiga, et tagada sademetevee immutmine oma kinnistul

* Murukivi katend lõpetatakse krundi piiril kõrge äärekiviga, et takistada sõidukite sattumist riigimaantee kinnistule.

6.3.1. Parkimiskorraldus

Parkimiskohtade arvestus on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 Linnatänavad tabel 10.1 Ehitise asukoht äärelinn.

Kauplused uus parkimisnormatiiv 1/50 X sbp

sõiduautode müügi- ja hooldekeskus 1/40 X sbp

Normatiivsete parkimiskohtade arvestus (kauplus moodustab ca 20% hoonest) , SBP=750m²

$900 \cdot 0,2/50 = 3,6$ kohta kauplus

$900 \cdot 0,8/40 = 18$ kohta remonditöökoda

Kokku normatiivne vajadus 22 kohta

Tegelik vajadus:

1) Kauplus - normatiivsed 4 kohta

2) remonditöökojas ja kaupluses planeeritakse töötajate arv kokku 7

3) remondi ootel olevad autod max 5 tk

Tegelik vajadus 16 kohta

Parkimine on korraldatud omal kinnistul. Parkimiskorralduse lahendamisel näha ette lahendus, mille puhul on välistatud võimalus sõidukite parkimiseks teemaale (nt tõkkepuu kinnistu piiril vmt).

Riigimaanteel ega teemaal parkimist ette nähtud ei ole.

6.4. Tehnovõrkude ja -raiatiste paigutus

Elektrivarustus - Hoone on varustatud elektrienergiaga vastavalt Eesti Energia liitumisleping nr 63596 07.06.2005 Võrguühenduse läbilaskevõime 3X25A . Täiendavad tarbimismahud vajalikud ei ole. Liitumispunkt on välja ehitatud, olemasolev hoonesisend rekonstrueeritakse.

Sidevarustus - vastaval olemasolevale Elion Ettevõtte AS lepingule nr 8315569 19.50.2008
Täiendavad tarbimismahud vajalikud ei ole. Olemasolev hoonesisend rekonstrueeritakse.

Veevarustus ja kanalisatsioon - vastavalt AS Elveso Liitumislepingule nr VK-LL 038-
20.04.2012

Olemasolev veevarustuse hoonesisend rekonstrueeritakse.

Kanalisatsioon - olemasolevad reovee mahutid likvideeritakse. Ehitatakse välja uus reovee hoonesisend. Hoonest väljuv reovesi puhastatakse täiendavalt õli ja liivapüüdurites enne ühiskanalisatsiooni suunamist.

Sademetevee kanalisatsioon

Arvestuslik sademete hulk piirkonnas 600mm/aastas. Ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega. Katuste pindala max 530m², saastumata reovee kogus 0,9m³/ööpäevas, juhitakse katustelt vihmaveetorude ja rennide abil hoonega kagu pool piirnevale murualale ja immutatakse omal kinnistul pinnasesse. Reostumata sademeveed ei segune asfaltpindadelt ärajuhitava sademeveega.

Asfalteeritud pinnad kokku 827m². Reostunud sademetevee kogus 1,4m³/ööpäevas.

Vastavalt veeseadusele ei ole nõutav vee erikasutusluba.

Saastunud vihmavesi juhitakse asfaltpindade kalletega krundi piiravatele murualadele.

Piirkondades edela- ja loodepiiril, kus parkimisala ulatub krundi piirini, tehakse 1m laiune riba parkimisala sillutist murukivist, et tagada sajuvee immutamine oma kinnistul.

Soojavarustus - lahendatud lokaalse vedelküttel keskküttekatla baasil maksimaalse võimsusega 105kW. Vedelkütuse mahuti max 1100L Kuna katlamaja võimsus on 105kW, siis ei ole vajalik taotleda välisõhu saasteluba. Katlamaja võimsuse suurenemisel üle 0,3MW peab taotlema välisõhu saasteloa.

6.5. Keskkonna- ja tervisekaitse

Planeeringualal puudub vajadus keskkonnamõju hindamise või riskianalüüsi koostamiseks, sest kavandatava tegevuse (autoremont ja varuosade kauplus) keskkonnamõju on minimaalne. Planeeritaval alal ei nähta ette autode värvimist ega värvainete ning lahustite ladustamist.

Krundile nähakse ette haljastust 15% krundi pindalast.

Taaskasutatavaid jäätmeid tuleb koguda liikide kaupa omaette jäätmemahutitesse kui vanapaberit ja kartongi, immutamata puitu ning teisi biolagunevaid jäätmeid, kui neid jäätmeliike tekib kinnistul eraldivõetuna üle 50 kg nädalas.

Planeeringualal puuduvad kaitse alla võetud maa-alad või üksikobjektid.

Radoonikaitsemeetmed

Eesti Radoonikaardi andmetel jääb ala normaalse radooniriski alale. Normalased looduskiirgusega pinnased.

Mürakaitsemeetmed

Kaubandus- ja teenindusettevõtete ekvivalentne müra taotlusetase L_{PA,eq,T} segafunktsiooniga alal ei või ületada tootmisettevõtte krundi piiril 55 dB päevasel ajal ja 45dB öisel ajal. Alus: Sotsiaalministri 4. märtsi 2001.a. määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" §5(4) p.2 Maanteeamet ei võta endale kohustusi maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeritaval kinnistul. Maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest on Maanteeamet planeeringu koostajat teavitanud. Leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Välisõhu kaitse

Keskkonnaministri 02.08.2004. a määruse nr 101 "Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba" kohaselt saasteluba ei ole nõutav, kuna planeeritud katlamaja võimsus ei ületa 105kW.

Vee kaitse

Puurkaevu (PRK0004664) sanitaarkaitseala 10m planeeritavale alale ei ulatu.

Keskkonnaamet Harju-Järva-Rapla regioon korraldus 24.10.2013 nr HJR 1-15/13/740 Otsus veehaarde sanitaarkaitseala vähendamise kohta.

6.6.Tuleohutuse tagamine

Tulekustutusvesi tagatakse krundi piiril paiknevast olemasolevast hüdrandist. Naaberhoonel paiknev abihoone, mille välissein jääb planeeritavast hoonest vähem kui 8m kaugusele, kuulub osaliselt lammutamisele. Peale seda jäävad naaberkrundi hooned kaugemale kui 8m.

6.7. Haljastus ja heakord

Arvestatud on üldplaneeringuga seatud nõuetega:

- min15% krundi pinnast haljasala
- krundi iga 800m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m. Nähakse ette kaks puud.
- elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega
- lääbivate teede ääres puudeallee

-kinnistu Jüri bensiinijaama tee poolsesse ossa, kuhu ulatub maantee kaitsevöönd, ei ole haljasala planeeritud

15% krundi pinnast on 239,6m², haljastatud pinnad: 21+140+32+47=240m². Haljasaladele rajatakse muru ja istutatakse ilupõõsaid. Nähakse ette kahe üle 10m kõrguse puu istutamine (mänd, istiku kõrgus min 1,5m)

Olmejäätmete sorteeritud kogumiseks on krundile paigutatud prügikonteinerid ja sõlmitud vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale jäätmeveo leping aadressile Kaevu 2a nr 13146-11 28.02.2011.a. Taaskasutatavaid jäätmeid tuleb koguda liikide kaupa omaette jäätmemahutitesse kui vanapaberit ja kartongi, immutamata puitu ning teisi biolagunevaid jäätmeid, kui neid jäätmeliike tekib kinnistul eraldivõetuna üle 50 kg nädalas.

6.8.Kuritegevuse ennetamine

Hoonete ja rajatiste projekteerimisel lähtuda "EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur"

- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil.
- Kõrghaljastuse projekteerimisel luua hea nähtavus.
- Kergestisüttiva prahi kiire koristamine ja süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine vähendavad süütamise riski
- Tellida valveteenus turvafirmalt

6.9. Planeeritavad kitsendused

Servituudi vajadusega alasid ei planeerita.

6.10. Nõuded ehitusprojektide koostamisel

Tehnovõrkude projekteerimise eel tellida võrguvaldajalt tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks.

Hoone eskiis kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

6.11. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja kokkulepped

* Krundi valdaja ja Rae Vallavalitsuse vahel on sõlmitud leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks.

Loona Lepp
arhitekt