

**Harjumaa, Rae vald
KURNA KÜLA
LEPATAGA KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

TELLIJA:	Rae Vallavalitsus Aruküla tee 9 75301 Jüri alevik
HUVITATUD ISIK:	OÜ Insidecom Consulting (äriregistrikood 10805466) Pärnu mnt 130 Tallinn 11317 Mario Ojalo marion@insidecom.ee
PROJEKTEERIJA :	Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515) MTR reg. nr. EEP000601 Keemia tn 4, Tallinn, 10616
ARHITEKT:	Kristiina Kokk Kristiina@opt.ee Tel. 53300878
PROJEKTIJUHT:	Meelis Kähri Meelis @opt.ee Tel. 56605462

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	3
4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
6.1 MAAKASUTUS	4
6.2 ASEND	4
6.3 HOONED JA RAJATISED	4
6.4 TEHNOVARUSTUS	4
6.5 HALJASTUS	5
6.6 RELJEEF	5
6.7 LIIKLUSKORRALDUS	5
6.8 KEHTIVAD KITSENDUSED JA PIIRANGUD	5
7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	5
8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
PLANEERINGULAHENDUS	5
8.1 EHITUSÕIGUS	6
8.2 ARHITEKTUURINÕUDED	7
TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	8
HALJASTUS JA HEAKORD	10
KESKKONNAKAITSE	10
JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE	11
MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS	11
MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS	11
PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	12
9. TEHNOVÕRGUD	12
9.1. Veevarustuse, kanalisatsiooni ja tuletõrjeveevarustuse lahendus	12
9.2. Elektrivarustus	13
9.3. Sidevarustus	13
9.4. Gaasivarustus	14
9.5. Soojavarustus	14
10. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	15

III LISAD

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:2000
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1: 1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1: 750

V KOOSKÕLASTUSED

II SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Käesolev detailplaneering hõlmab Rae vallas Kurna külas asuvat Lepataga kinnistut. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 3,3ha.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

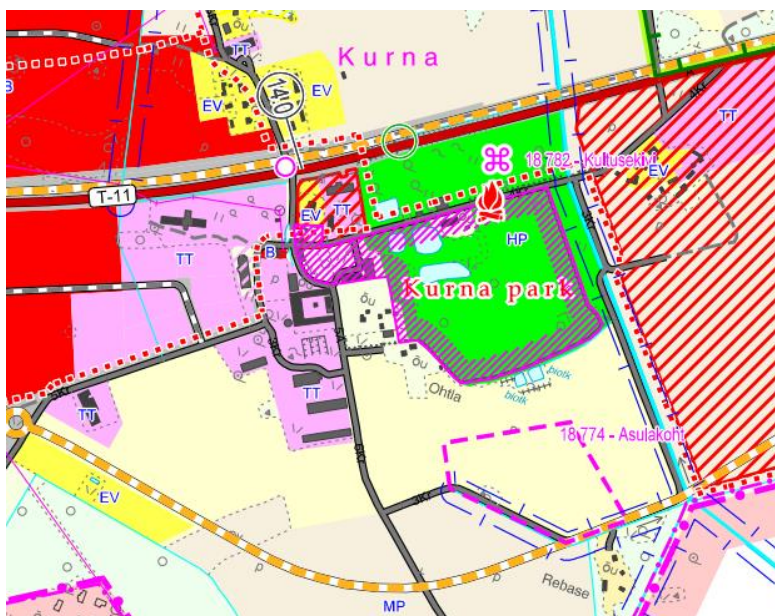
- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 20.05.2013);
- ÜVK arengukava 2013-2024;
- Rae valla ehitusmäärus;
- Rae vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Põhimaantee nr 11 Tallinna ringtee Kurna liiklussõlm, AS Teede Tehnokeskuse töö nr P0154.
- Rae Vallavalitsuse 10.veebruar 2015 korraldus nr 208 Kurna küla Lepataga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.
- Rae Vallavalitsuse 10.veebruar 2015 korraldus nr 210 Kurna küla Lepataga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine.
- Katastriüksuse plaan;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid;

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud A GEO OÜ poolt. Veebruaris 2013. Töö nr. 13015.
- Inseneribüroo Strantum Lepataga kinnistu ja lähiümbruse detailplaneeringu liiklusuuring. Oktoober 2015.

4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeritavale alale on ette nähtud äri- ja tootmismaa juhtotstarve.



5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on tootmismaa sihtotstarbelise kinnistu jagamine väiksemateks äri- ja tootmismaa kruntideks, määrata hoonestustingimused, ehitusõigus ja juurdepääsud, lahendada tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

6.1 MAAKASUTUS

Lepataga (maa-ameti andmetel):

1. katastriüksuse tunnus: 65301:001:1368;
2. maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%;
3. kinnistu pindala: 32172 m²

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

6.2 ASEND

Planeeritav kinnistu asub riigimaanteest nr 11 Tallinna ringteest ca 250m kaugusel, Õlleköögi tee ja Mõisaküla tee vahelisel alal. Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks.

6.3 HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal paiknevad mitmed amortiseerunud hooned ja varemed.

Ehitisregistri andmetel paikneb krundil loomakasvatushoone nr 1 (ehr kood 120243036), loomakasvatushoone nr 2 (ehr kood 120243015), loomakasvatushoone nr 3 (ehr kood 120242955) ja pooleliolev heinaküün (ehr kood 120243022).

6.4 TEHNOVARUSTUS

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega osaliselt varustatud piirkonnas. Lepataga kinnistu vahetus läheduses on olemas kõrgepinge maakaabel, veetorustik, survekanalisatsioonitorustik, gaasitorustik ja tänavavalgustus.

Õlleköögi teele on lisaks varem projekteeritud isevoolne kanalisatsiooni-, sadeveekanalisatsiooni- ja drenaažitorustik.

6.5 HALJASTUS

Lepataga kinnistu põhjapoolsel alal kasvab osaliselt kõrghaljastust.

6.6 RELJEEF

Planeeritava ala maapind on laugelt lääne suunas langev. Absoluutkõrguste vahemik on 46.00 läänepoolsel ja lõunapoolsel kinnistu alal ning 48.00 maa-ala keskel.

6.7 LIIKLUSKORRALDUS

Arendusala asub Õlleköögi ja Möisaküla tee ääres. Õlleköögi tee, mis on riigi kõrvalmaantee nr 11503, on klassita tee.

6.8 KEHTIVAD KITSENDUSED JA PIIRANGUD

- 0,4kV elektriõhuliin, kaitsevöönd 1m liini teljest.
- Planeeritava alaga piirnev RABASE I Maaparandussüsteem.
- Õlleköögi tee teekaitsevöönd 30m
- Möisaküla tee teekaitsevöönd 20m

7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav kinnistu asub riigimaanteest nr 11 Tallinna ringteest ca 250m kaugusel, Õlleköögi tee ja Möisaküla tee vahelisel alal.

Planeeringualast loode suunas ehk Tallinna ringtee ääres, paikneb „Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneering”, mis on kehtestatud 21.05.2013.a. otsusega nr.468. Planeeringulahendus näeb alale ette äri- ja tootmismaa sihtotstarbelised krundid. Kirjeldatud planeeringulahendus on tänaseks valdavalt realiseeritud.

Planeeringualast põhja suunas paiknevad lisaks üksikud äri- ja tootmismaa sihtotstarbelised krundid.

Planeeringuala ida ja lõuna suunalises kontaktvööndis paiknevad valdavalt erineva suurusega maatulundusmaa sihtotstarbelised kinnistud ning üksikud elumumaad, kus paiknevad ajaloolised talukompleksid.

8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu eesmärk on tootmismaa sihtotstarbeline kinnistu jagada, moodustades viis 50% ärimaa ja 50% tootmismaa sihtotstarbelist krunti. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on otstarbekas tootmismaa lisada ka ärimaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Kruntide potentsiaalseteks uuteks omanikeks on tootmisega tegelevad ettevõtted, logistikalaod, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajavad ka büroopinda.

Planeeritav hoonestusala ulatub 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. Kruntide hoonestusala on viidud piiril kokku, mis võimaldab naaberkinnistutele rajatavate hoonete kokkuehitamist, et siis ülejäänud krundipinda kasutada kompaktsemalt haljasalana, ladustamis- ja manööverdamisplatsina.

Lubatav korruselisus on kuni 3 korrust maa peal. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 16 meetrit. Kruntidele on lubatud ehitada kuni kaks hoonet. Kruntide maksimaalseks täisehitusprotsendiks määratud 40%. Minimaalne haljastuse protsent krundi pinnast on 15%.

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 ei või ületada kokkuliidetud ehitusõigusi ning liidetud krundid peavad kuuluma samale omanikule.

8.1 EHITUSÕIGUS

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse moodustatavatele kruntidele ehitusõigus, sihtotstarbed, hoonete korruselisus ning hoonete alune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud alad, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Moodustatavate äri- ja tootmismaade maksimaalne lubatud ehitusalune pind tuleneb moodustatava krundi suurusest. Planeeritavate kruntide maksimaalseks täisehitusprotsendiks on määratud 40%. Lubatav korruselisus on 1 kuni 3 korrust maa peal. Hoonete projektide koostamisel tuleb kinni pidada planeeringuga antud maksimaalsetest brutopindadest. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on vastavalt planeeringule 16 meetrit, tehnorajatiste kõrgus ei ole piiratud. Kruntidele on lubatud ehitada kuni kaks hoonet.

Pos 1

Krundi suurus	5862 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 50 / Th 50
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	2300 m ²
Korruselisus	3
Kõrgus	16m

Pos 2

Krundi suurus	6353 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 50 % / Th 50%
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	2500m ²
Korruselisus	3
Kõrgus	16m

Pos 3

Krundi suurus	5869 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 50 % / Th 50%
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	2350m ²
Korruselisus	3
Kõrgus	16m

Pos 4

Krundi suurus	5395 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 50 % / Th 50%
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	2150m ²
Korruselisus	3
Kõrgus	16m

Pos 5

Krundi suurus	5265 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 50 % / Th 50%
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	2200m ²
Korruselisus	3

Kõrgus	16m
Pos 6	
Krundi suurus	2590 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	L 100%
Pos 7	
Krundi suurus	840 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	L 100%

Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valitud nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel. Enamasti on viidud hoonestusala 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. Seejuures võib maksimaalselt liita kokku kahe krundi hoonestusmahud.

Liites kokku detailplaneeringuga moodustatud krunte kujuneb ehitusõigus alljärgnevalt.

Liites kokku krundid pos 2 ja 3:

Krundi suurus	12222 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 50% / Th 50 %
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	4800 m ²
Korruselisus	3;
Kõrgus	16m;

Liites kokku krundid pos 4 ja 5:

Krundi suurus	10660 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 50% / Th 50 %
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	4300 m ²
Korruselisus	3;
Kõrgus	16m;

8.2 ARHITEKTUURINÕUDED

- Planeeritav hoone peab sobima ümbritsevate hoonetega;
- Hoone peab olema visuaalselt huvitav, moderne, lihtne ja liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt.
- Õlleköögi- ja Mõisaküla tee poole näha ette esinduslikumad fassaadid.
- Fassaadi lahenduses tuleb kasutada ja omavahel kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali. Materjalidest võib kasutada sandwich paneele, betooni, laudist, vineeri, krohvi. Plekki tohib kasutada maksimaalselt kuni 80% ulatuses fassaadist. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone.
- Tuleohutusest tulenevalt on naaberhoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür;
- Äri- ja tootmisettevõtete tegevusest tingitud müratase ei tohi ületada Õlleköögi tee kinnistul, kus paikneb lähim elamu II kategooria aladele ette nähtud müranorme – 50dB päeval ajal ja 40dB öisel ajal. Alus sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a määrus nr 42 "Müra

normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid.”

- Ühe- või kahepoolse kaldega katus. Katusekaldeks 0-15°, parapetiga. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun);
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-1m kõrgemal. Maksimaliselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.
- Kruuntide piiridele on lubatud rajada 2m kõrgune piirdeaed. Metallpostidel metallraamis võrkpiire, mida võib kombineerida haljastusega. Kõigil planeeritavatel kruuntidel kasutada sama piirde lahendust.
- Hoone ja piire peab sobima üldise arhitektuuriga.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigimaanteeaga tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Maanteeliiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb detailplaneeringu koostamisel 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. Detailplaneeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning detailplaneeringu seletuskirja lisada selgitus, et 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. Samuti tuleb planeeringu seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Kinnistu paikneb osaliselt riigimaantee 11503 Õlleköögi tee kaitsevööndis (TeeS §13). Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek (TeeS §36). Juurdepääs kinnistule on lahendatud mahasõiduga (AS Teede Tehnokeskuse projekt nr PO154)riigiteelt 11503 Õlleköögi tee. Detailplaneeringuga mahasõidu asukohta ei muudeta, kuid mahasõiduteed laiendatakse ja lahendus täpsustub tee tehnilise projekti staadiumis. Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud ning detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestatud mahasõidu nähtavuskolmnurgaga ja külgnähtavuse nõudega (piirded, parklad) Teede- ja Sideministri 28.09.1999.a määrus nr 55 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimisnormid“ p. 5.2.7.2. Nähtavuskolmnurk, tabel 2.13 Külgnähtavus. Külgnähtavusalas ja nähtavuskolmnurgas ei tohi rajada nähtavust piiravaid takistusi sealhulgas rajada parklat.

Aastal 2014 riigimaanteel nr 11503 Õlleköögi teel on loenduste põhjal sõitnud 15 kuni 45 sõiduauto ja/või pakiauto ööpäevas. Raskeliiklust sõitmas fikseeritud ei ole.

Lepataga arendusalale on ettenähtud 100 parkimiskohta. Seega võiks eelduste kohaselt hommikusele tipptunnile lisanduda ligikaudu 100 sõidukit. Antud juhul ei ole tegemist kaubanduskeskustele iseloomuliku liikumisega, kus parklad täituvad ja tühjenevad tunnis paar korda, vaid parkimiskohad täituvad hommikul ja tühjenevad õhtul.

Eelnevast lähtudes võib järeldada, et nii olemasolevad kui perspektiivsed liiklusest põhjustatud häiringud on alale planeeritud äri-ja tootmishoonetes viibijatele minimaalsed ja leevendusmeetmeid ei ole vaja tarvitusele võtta müra normtasemete tagamiseks.

Peatüki koostamise aluseks on Inseneribüroo Strantum Lepataga kinnistu ja lähiümbruse detailplaneeringu liiklusuuring, mis on koostatud oktoober 2015. Antud liiklusuuringu eesmärk

on prognoosida arendustegevusest lisanduvat liikluskoormust ja liikluskoosseisu. Samuti analüüsida, kuidas mõjutab lisanduvate autode hulk ristmike läbilaskevõimet ja teostada ristmike läbilaskvuse kontrollarvutus tiptundidel arvestades nii olemasoleva kui prognoositava perspektiivse (20 aastat) liiklussagedusega.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on piirkonda kavandatud perspektiivne maantee, mis kulgeb valmivast eritasandilisest ristumisest Tallinna ringteel Lepataga kinnistust lõuna poolt Tartu maantee äärsete arenduste suunas. Peamine liiklus hakkab tulevikus kulgema selle tee kaudu. Samas ei suurenda kavandatav tee oluliselt liiklust Õlleköögi teel ja Mõisaküla teel, sest Õlleköögi tee ühendus Tallinna ringteega likvideeritakse ning kavandatava teega luuakse mugavam ühendus teistele arendustele Lepataga planeeringualast eemal.

Lepataga detailplaneeringu näol on tegemist arendusega, mis kohalikul tasemel hakkab kahtlemata liiklust juurde genereerima, kuid see ei ole sellisel tasemel, et põhjustaks liikluses probleeme. Lepataga arendusalale on ettenähtud 100 parkimiskohta. Seega võiks eelduste kohaselt hommikusele tiptunnile lisanduda ligikaudu 100 sõidukit. Parkimine peab olema korraldatud kinnistul, et ei pargitaks riigimaanteedel ja kohalikel teedel. Selle takistamiseks tuleb keelata teelõigul parkimine. Arvestades asjaolu, et liiklussagedused oleksid suhteliselt väiksed võiks siiski kaaluda teeprojekti koostamisel järgmisi meetmeid:

1. Õlleköögi tee juurdepääs/mahasõit tuleks rajada nii, et ristmiku geomeetria oleks juhile tajutav ning liikluskorraldus üheselt mõistetav;
2. Õlleköögi tee juurdepääsu ristumisel arvestada perspektiivse kergliiklusteega ja teha mugav juurdepääs kinnistule ka jalakäijatele ja jalgratturitele;

Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (TeeS §251, 254). Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel. Maanteeamet ei võta endale kohustust Õlleköögi teelt mahasõidu ega ka kergliiklustee ühendustee rajamise finantseerimiseks.

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek Mõisaküla tee trassi kulgemise muutmiseks, seda lõigul, kus tee kulgeb läbi talu hoovi. Kuna planeeringulahendusega on ette nähtud Õlleköögi tee ja Mõisaküla tee vaheline ühendustee, mis on ühtlasi planeeritavatele kruntidele vajalik juurdepääsutee, siis nähakse ette, et nimetatud lõik jääb tulevikus Mõisaküla teele suunduvaks põhiliseks sõiduteeks ning talu hoovist hakkab läbi kulgema vaid jalgte.

Parkimine toimub krundi siseselt, riigimaanteedel ääres on parkimine keelatud.

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

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos nr.	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Tööstusettevõtte ja ladu	3450m ² /150	23	23
2	Tööstusettevõtte ja ladu	3750m ² /150	25	30
3	Tööstusettevõtte ja ladu	3525m ² /150	23	25

4	Tööstusettevõtte ladu	ja	3225m ² /150	21	21
5	Tööstusettevõtte ladu	ja	3300m ² /150	22	22
Planeeritud maa-alal kokku:				114	121

Vastavalt normatiivile peab alale ette nägema vähemalt minimaalselt 114 parkimiskohta. Planeeringulahendusega on alale planeeritud 121 parkimiskohta. Seega on normatiivne parkimiskohtade arv käesoleva lahendusega tagatud.

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“.

HALJASTUS JA HEAKORD

Minimaalne haljastuse (murupind) protsent krundi pinnast on planeeritud 15%. Lepataga kinnistu põhjapoolsel alal kasvab osaliselt kõrghaljastust, mis planeeringulahenduse kohaselt tulevikus paikneb valdavalt transpordi maa-alal. Samas on teede ja trasside planeerimisel väärtuslik kõrghaljastus maksimaalselt säilitatud.

Planeeringuga on ette nähtud kruntidele kõrghaljastuse istutamine arvestusega minimaalselt krundi iga 800m² kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m. Kõrghaljastus on planeeritud krundi piiride vahetusse lähedusse. Kõrghaljastus tuleb kombineerida madalhaljastusega. Madalhaljastust hekkide baasil kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks. Uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

KESKKONNAKAITSE

Krundi potentsiaalseks uueks omanikuks on väiksemat sorti tootmisega tegelev ettevõtte, logistikaladu, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajab ka büroopinda. Planeeringu lahendus näeb ette keskkonnasõbralike äri- ja tootmishoone. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. 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, sealhulgas välisõhu saasteloa taotlemise vajadus.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele. Platsidelt kogunev sadevesi juhitakse läbi õli- ja liivapüüduuri sadeveekanalisatsiooni ja kuivenduskraavi. Samasse juhitakse ka katustelt kogunev vihmavesi. Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (28.11.2011 seisuga) planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid.

JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Jäätmeäritlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 21.04.2013 määrusele "Rae valla jäätmehoolduseeskiri" ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteinerid paigutatakse igale kinnistule soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

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:

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

MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.“

Tuletõrjeveresi saadakse Õlleköögi tee ääres olemasolevast hüdrantist ning tee maa-alale ette nähtud kahest hüdrantist (vt põhijoonist), millest üks paikneb Mõisaküla tee ääres. Hüdrantides on tagatud veesurve 15 l/s.

Planeeritavate hoonete tulepüsisusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. 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. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	ca 3,3 ha	
Kavandatud kruntide arv	7	
Äri- ja tootmismaa kruntide arv	5	
Krunditud maa bilanss		
Äri- ja tootmismaa	28744 m ²	89%
Transpordimaa	3430	11%

9. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava, 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. Juhul, kui tehnovõrkude projekteerimise käigus kavandatakse teemaaga ristuvaid tehnovõrke, tuleb need rajada suletud meetodil. Lahendus ei tohi kahjustada riigimaantee mullet, kraavide ja truupide läbilaskevõimet.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS – 05.

9.1. Veevarustuse, kanalisatsiooni ja tuletõrjeveevarustuse lahendus.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Kiili KVH poolt 17.märts.2015 väljastatud tehnilised tingimused.

Kinnistute veevarustuse tagamiseks on planeeritud veeühendus Õlleköögi põik kinnistute tarbeks ehitatud veetorustikust De 160, mis paikneb planeeringualast ca 20 m kaugusel.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele kinnistutele projekteeritakse sulgarmatuur (kummkiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Reoveekanalisatsiooni eelvooluks on Õlleköögi teele projekteeritud kanalisatsioonitorustik, mis tänaseks veel ei ole välja ehitatud, kuid perspektiivis paikneb käsitlevast planeeringualast ca 20 m kaugusel Õlleköögi tee ääres. Planeeritavatelt kruntidelt pos 1, 2, 3 on võimalik reovesi ära juhtida isevoolselt. Planeeritavatelt kruntidelt pos 4 ja 5 ei ole võimalik reovett isevoolselt ära juhtida, selleks on mõlemale krundile ette nähtud reoveepumpla, mille sanitaarkaitsevöönd on 10 m.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele kinnistutele projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Kuna detailplaneeringu lahenduses moodustatavale kinnistule pos 4 juurdepääs lahendatakse juurdepääsuservituudi seadmisega, mille kohale ei moodustata eraldi transpordimaa kinnistut, siis ka kinnistu liitumispunktid ühisveevarustusega ja olmekanalisatsioonivarustusega jäävad nimetatud kinnistu alale, ca ühe meetri kaugusele hoonestusala piirist. Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks on vee- ja kanalisatsioonitrassi kohale ette nähtud servituudi seadmise vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses, trassivaldaja kasuks.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsiooni torustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990.

Planeeritava ala ühinemispunktid ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud Tehnovõrkude koondplaani joonisel (joonis nr AS-04).

Planeeritavatelt kruntidelt pos 1, 2, 3 on võimalik sadevesi ära juhtida isevoolselt Õlleköögi põik algusesse projekteeritud sademeveekaevu. Planeeritavatelt kruntidelt pos 4 ja 5 kogunev sademevesi juhitakse Kurna-Mõisaküla peakraavi. Selleks on ette nähtud sademeveekanalisatsiooni trassi rajamine planeeringualast kuni Rebase kinnistul, 290m kaugusel, paiknevasse olemasolevasse kuivenduskraavi, mis suubub seejärel 460m kaugusel Kurna-Mõisaküla peakraavi. Vajadusel tuleb kirjeldatud olemasolevat kuivenduskraavi süvendada ja puhastada, ning seejärel regulaarselt hooldada, et tagada liigvee äravoolamine. Platsidelt kogunev sadevesi juhitakse enne sadeveekanalisatsiooni või kuivenduskraavi laskmist läbi õli- ja liivapüüduuri. Kinnistutega seotud sajuvett ei tohi juhtida teemaal paiknevatesse tee kraavidesse.

Planeeritava ala tuletõrje veevõtu lahendusena kasutatakse nii Õlleköögi tee ääres paiknevaid olemasolevaid tuletõrje veevõtu hüdrante, milles on tagatud vooluhulk 15l/s kui ka planeeritavaid kahte hüdranti.

9.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 30.04.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 229534.

Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 5x (3x100A).

Planeeringulahendus näeb ette Mõisaküla tee äärde uue 10 / 0,4kV alajaama, toitega Õlleköögi tee ääres paiknevalt 10kV maakaabli nr 28116.

Mõisaküla tee äärde on reserveeritud ka perspektiivne 10 / 0,4kV alajaama asukoht. Perspektiivse kaabelliini asukoht selgub projekteerimise käigus.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud ehitatavatest liitumiskilpidest toitega projekteeritavatelt 0,4kV kaabelliinidelt, toitega planeeritavast 10/0,4kV alajaamast. Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4kV maakaabelliin ringtoitena. Igale krundile on planeeritud eraldi liitumiskilp. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii alajaamadele kui ka 10kV ja 0,4kV maakaabelliinidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad pikki kvartali siseteid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada täiendavalt osaühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju regiooniga.

9.3. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Elion Ettevõtte aktsiaseltsi poolt 15.09.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 25096059.

Detailplaneeringuga on reserveeritud maa-ala planeeritavatele tootmis-ja ärihoonetele sidekanalisatsioonitrassi ehituseks. Igale tootmis-ja ärihoonele on ette nähtud sidekanalisatsioonitoru sisestus.

Planeeritav sidekanalisatsioonitrass on seotud Priimus Projekt OÜ poolt „Põhimaantee nr 11 Tallinna ringtee Kurna lõigu (km 11,3..15.75) tehnilise projekti: elektri-, välisvalgustuse- ja

sideliinide osaga“ Õlleköögi tee 16 kinnistu juures, Õlleköögi tee äärde projekteeritud sidekanalisatsiooni kaevuga K7, mis paikneb planeeringualast ca 280m kaugusel.

Maakaablikanaliseerimisrassi kohale on määratud servituudi seadmise vajadusega alad pikki kvartali siseteid, väljaspool sõiduteid.

Kaablikanalite paigaldamine sidekanalis planeeringualale ehitatavate hooneteni lahendatakse eraldi projektina koostöös ja kokkuleppel antud piirkonna kinnisvara arendajaga peale planeeritava kaablikanaliseerimisrassi valmimist ning eeldatavate klientide taotluse laekumist Elionile.

9.4. Gaasivarustus

Gaasivarustus lahendatakse vastavalt Esmar Gaas OÜ 28.09.2015 tehnilistele tingimustele. Detailplaneeringuga moodustatavate kinnistute küttegaasivarustus lahendatakse Õlleköögi tee maa-alale (Õlleköögi tee L9) rajatud Ø200x18,2mm B-kategooria gaasitorustiku baasil. Selleks on ette nähtud ühenduse teostamine olemasoleva Õlleköögi tee maa-alale („Õlleköögi tee L9, kat.tun. 65301:001:2818) rajatud Ø200x18.2mm B-kategooria gaasitorustikuga ning planeeritud küttegaasi jaotusvõrgu torustike trass.

Järgmises projekteerimise etapis täpsustada hoonestuse küttegaasi mahu vajadus. Sõltuvalt reaalsest küttegaasi vajadusest võib projekteerida planeeritud trassi nii A-kategooria kui B-kategooria torustiku (või vajadusel mõlemad). Planeeringulahenduses on näidatud gaasitorustike trassi A- ja B-kategooria torustike jaoks ühe joonega jättes täpselt määratlemata, kus on ühe või teise kategooria toru trass. Planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel. Järgnevatel projektstaadiumites tänavatorustike ehitusprojektide koostamisel eri kategooria planeeritavate gaasitorustike telgvaheks 0.5 meetrit. Jaotustorustik on planeeritud mööda siseteid, transpordi maa-alale kuid mitte asfaltpinna alla. Igale planeeringu kohaselt moodustatavale hoonestatavale kinnistule on ette nähtud küttegaasi jaotusvõrguga liitumise võimalus ja tarnetorustik. Tarnetorustikele on ette nähtud tee maa-alale enne krundi piiri maa-alune sulgseade, mis jääb müüja ja tarbija vaheliseks liitumispunkti. Gaasipaigaldised rajatakse vastavalt „Seadme ohutuse seaduse“ ja teiste Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

Gaasitorustike läbimõõdud määratakse tööprojekti koostamisel, kui on täpsustatud konkreetset gaasitarbed.

Planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt.

Planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida kinnistu omaniku ja gaasijaotusvõrgu valdaja vahel gaasijaotusvõrguga liitumise leping.

Torustike rajamiseks, omamiseks, juurdepääsuks ja hooldamiseks on ühisvõrgu osana rajatavate gaasitorustike trassi kohale ette nähtud servituudi seadmise vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses, koridori laiusega 2m, võrguvaldaja kasuks. Detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrgusüsteemiga liitumiseks tuleb seada kõigile planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele, millistele on planeeritud ühisvõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks.

9.5. Soojavarustus

Planeeritavate hoonete soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada gaasikatlamaja või maasoojuskütet. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa.

10. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Moodustada krundid,
- Seada vajalikud servituudid
- 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 kasutuslubade väljastamine. Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne arendusalale mistahes ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks
- 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.

Seletuskirja koostas
Kristiina Kokk
Optimal Projekt OÜ