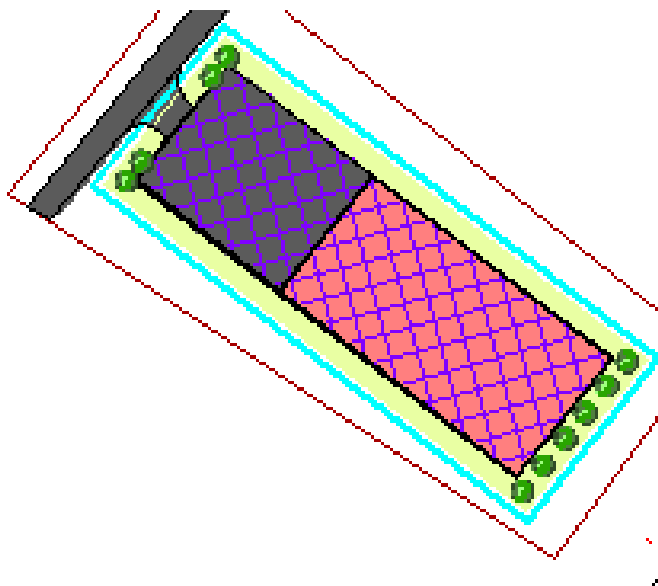




Harjumaa, Rae vald
PEETRI ALEVIK RAESEPA KINNISTU JA LAHIALA
DETAILPLANEERING

TELLIJA:	Rae Vallavalitsus Aruküla tee 9 75301 Jüri alevik
HUVITATUD ISIK:	Estate Partner OÜ Reg.kood 117291056 Veerenni 52 11313 Tallinn Tel 6996760 e-mail info@estatepartner.ee
PROJEKTEERIJA :	Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515) MTR reg. nr. EEP000601185A Keemia tn 4, Tallinn, 10616
ARHITEKT:	Kristiina Kokk Kristiina@opt.ee Tel. 53300878
PROJEKTIJUHT:	Meelis Kähri Meelis @opt.ee Tel. 56605462

KÖITE KOOSSEIS

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud	4
1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
1.4. Vastavus uldplaneeringule	4
2. ÜLDANDMED	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
3.1. MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	5
3.2. HOONED JA RAJATISED	5
3.3. TEHNOVARUSTUS	5
3.4. HALJASTUS	6
3.5. LIIKLUSKORRALDUS	6
3.6. KEHTIVAD PIIRANGUD JA KITSENDUSED	6
4. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖND ANALÜÜS	6
5. PLANEERINGU LAHENDUS	7
5.1. Planeeringu mõju piirkonna arengule	7
5.2. Hoonestustingimused	8
5.3. Arhitektuurinõuded. Piirded	8
5.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus	9
5.5. HALJASTUS, HEAKORD	9
5.6. KESKKONNAKAITSE	10
5.7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	10
5.8. JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE	10
5.9. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS	10
5.10. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS	11
5.11. VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEMETEVEE ÄRAJUHTIMINE	11
6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	11
6.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	12
6.2. ELEKTRIVARUSTUS	12
6.3. SIDEVARUSTUS	12
6.4. GAASIVARUSTUS	12
6.5. SOOJAVARUSTUS	13
7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	13

III LISAD

IV JOONISED

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1: ~
2. Üldplaneeringu väljavõte	AS-02	M 1:~
3. Kontaktvööndi analüüs	AS-03	M 1: 5000
4. Tugiplaan	AS-04	M 1:1000
5. Põhijoonis ja tehnovorkude koondplaan	AS-05	M 1: 1000
6. Isikliku kasutusõigusega servituudiala	AS-06	M 1:~

V KOOSKÕLASTUSED

I SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu lahendus hõlmab Rae vallas Peetri alevikus asuvat Raesepa (65301:002:0069) kinnistut. Lähiala kaasamine on vajalik juurdepääsutee ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 0,7ha.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud planeeringutega ning Tallinna Väikese Ringtee projektiga.

Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja kõrghaljastuseta maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga sobivaks tervikuks, et moodustuks ühtne tehnotark.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 20.05.2013);
- Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009);
- Rae valla ÜVK arengukava 2013-2024;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 "Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord";
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 "Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend";
- Rae Vallavalitsus 05.august 2014 korraldus nr 999;
- Katastriüksuse plaan;
- Muud õigusaktid ja projekteerimismid.
- Teedeprojekt OÜ töö nr 75009 E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa Vana-Tartu mnt ristmik (km 4,41) – Tallinna väike ringtee (km 6,69)

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ Geochart (reg.nr. EEG000094) poolt märtsis 2012.a. Töö nr. C 012 G 12.

1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta maatulundusmaa kinnistu sihtotstarve 70% äri- ja 30% tootmismaaks, määrata hoonestustingimused, ehitusõigus ja juurdepääsud, lahendada tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

1.4. Vastavus üldplaneeringule

Rae valla kehtiv üldplaneering näeb antud alale ette planeeritava ärimaa juhtotstarbe, mis jätkaks Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärset tootmis- ja ärimaa funktsiooniga hoonestust. Ärimaa all mõistetakse kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad, büroohoonete ja kontorihoonete maad ning mainitud hooneid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad. Planeeritavast alast loode suunas on üldplaneeringu kohaselt ette nähtud äri- ja tootmismaale liisotstarbelised alad.

Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on otstarbekas ärimaale lisada ka tootmismaale kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Planeeritavale alale moodustatava krundi

potentsiaalseteks uuteks omanikeks on tootmisega tegelev ettevõtte, logistikaladu, kes lisaks lao- ja tootmispiinnale vajavad ka büroopinda.

Seega võib väita, et käesolev planeering arvestab Rae valla üldplaneeringu põhimõtetega.

2. ÜLDANDMED

Planeeritav ala paikneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärsel alal vaid mõne kilomeetri kaugusel Tallinna linna piirist.

Planeeritav ala asub Peetri alevikus Helgi tee ääres, kust toimub ka juurdepääs planeeritavale alale. Ala lõunapoolse piiri ääres kulgeb perspektiivse Tallinna väikese ringtee koridor. Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks äri- ja tootmiskvartaliks. Suures ulatuses on selleks rajatud vajalik infrastruktuur teedevõrgu ja tehnovõrkude näol. Suurte magistraalteede (riigimaantee ja perspektiivse ringtee) ristumise ala on sobilik planeeringuga ette nähtud äri- ja tootmismaa sihtotstarbeliste kinnistute moodustamiseks.

Piirkonna eelisteks on:

- Tallinna linna lähedus;
- Strateegiliselt hea asukoht Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Tallinna väikese ringtee sõlmpunktis, mis tagab ettevõtetele väljapaistva asukoha ning lihtsa juurdepääsu olulisematele transpordikanalitele – maanteed, sadamad, raudtee.
- Juba väljakujunenud polüfunktsionaalne äri-, tootmis- ja laohoonete piirkond soosib siia samalaadse hoonestuse planeerimist, mis ühtlasi tekitab linnaehituslikust seisukohast alale ühtse arhitektuurse terviku ning hästi toimiva ja sidusa piirkonna.
- Piirkonnas on osaliselt välja kujunenud infrastruktuur – rajatud on uued teedevõrgud ning planeeritavate hoonete varustamiseks ette nähtud tehnorajatised.
- Suure ja järjest intensiivistuva liiklusega põhimaantee (Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee) äärde pole elamute rajamine otstarbekas. Piirkonnas on kõrgendatud müra- ja vibratsioonitase ning õhusaaste kõrgem kontsentratsioon, mis perspektiivis Tallinna väikese ringtee rajamisel suurenevad veelgi.

Juurdepääs autoga on planeeritavale alale tagatud Helgi teelt. Planeeritav ala piirneb äri- ja tootmismaa sihtotstarbeliste kinnistutega, mis on osaliselt hoonestatud.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritava ala lõunapoolne ala külgneb perspektiivse Tallinna väike ringteega. Ringtee teekoridoriks on planeeritud ~50m. Põhja poolt piirneb planeeringuala Helgi teega.

3.1 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanikud
RAESEPA	6200m ²	65301:002:0069	Maatulundusmaa 100%	Estate Partner OÜ

3.2 HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal puuduvad olemasolevad hooned.

3.3 TEHNOVARUSTUS

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Planeeritavatel kinnistutel või lähialal paiknevad:

- Veetorustik
- Kanalisatsioonitorustik
- Sademetevee kanalisatsioonitorustik
- Madalpinge maakaablid
- Keskpinge maakaablid
- Tänavavalgustus
- Sidekanalisatsioon
- Gaasitorustik

3.4 HALJASTUS

Planeeritav ala on looduslik rohumaa. Väärtuslik kõrghaljastus alal puudub. Ala maapind on tasane.

3.5 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs on tagatud väljaehitatud Helgi teelt.

3.6 KEHTIVAD PIIRANGUD JA KITSENDUSED

- Helgi tee kaitsevöönd 10m tee äärest;
- Tallinna lennuvälja lähiümbruses paiknemisega kaasneb 84,5 meetrine kõrguspiirang;
- 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee sanitaarkaitsevöönd 300m;
- Perspektiivse Tallinn väikese ringtee teekaitsevöönd 50m
- Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid.

4. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖND ANALÜÜS

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud üldjuhul maatulundusmaade jagamine äri- ja tootmismaa sihtotstarbelisteks kruntideks äri-, tootmis- ja laohoonete rajamiseks. Käsitletavas piirkonnas on välja kujunenud kehtestatud planeeringutega ühtlase krundistruktuuri ja sarnaste hoonestustingimustega Mõigu tehnopark. Käesoleva planeeringu lahendus sobitub hästi juba välja kujunenud alade kõrvale.

Lähiala hoonestust iseloomustavad kompaktsed äri- ja tootmishooned, mis on mahtudelt ja gabariitidelt suured, kuid samas polüfunktsionaalseid lahendusi pakkuvad ehitised. Olemasolev ja planeeritav hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni neljakorruselise ulatudes kõrgustelt enamasti kuni 16meetrit. Maksimaalse ehitusõiguse kasutamiseks on lähinaabruses antud ehitusõigus keldrikorruse rajamiseks. Piirkonnas moodustatud kruntide täisehitusprotsent jääb enamasti 40-50% juurde. 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. Selgeid ehitusjooni piirkonnas välja kujunenud ei ole. Hooned on enamasti orienteeritud paralleelselt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee, juurdepääsuteede või krundi piiride järgi.

Hoonete vaated on küllaltki monotoonsed. Sarnaselt levinud samalaadsetele hoonetele on ka selles piirkonnas valdavalt esindatud mitmest erineva kõrgusega mahust koosnevad hooned, kus bürooplokk moodustab hoone kõrgeima kuni 4 maapealse korrusega osa. Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti madalakaldelised ning osaliselt parapetiga piiratud katused. Katusekalded on piirkonnas planeeritud 0 kuni 30 kraadi. Välisviimistluses on levinud pleki, betooni, puidu, klaasi ja kivi kasutamine. Piirdeaiaid valdavalt puuduvad. Piirdeaedadena on kasutatud metallpostidel võrkpiiret. Magistraalteede ääres paiknevad suured hoonemahud on

puhvriks eemal paiknevatele elamutele, mis takistab maanteest põhjustatud negatiivsete tegurite edasikandumist elukeskkonda. Olemasolevate hoonete esinduslikud peafassaadid on orienteeritud enamasti kas Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee suunas või maanteest kaugemal paiknevate hoonete puhul piirkonna siseteede suunas.

Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiümbrusesse on kujundatud äri- ja tootmis- ja laohoonete piirkond, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väike. Planeeritavast alast põhjapoole ligikaudu 300m kaugusele jääb Vaskjala-Ülemiste kanali ääres paiknev kõrghaljastusega ala. Äri- ja tootmismaade alal on enamasti kruntide ja kinnistute haljastusprotsendiks arvestatud minimaalselt 10%. Planeeringutega on enamasti ka seatud kohustus kõrghaljastuse istutamiseks, kuid kuna piirkond on alles osaliselt välja kujunenud, siis puudub ka suuremas osas kõrghaljastus või istutatud puud ei ole veel saavutanud oma täiskasvanud kõrgust.

Lähimad ühistranspordi peatused paiknevad Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres. Peetri peatus jääb planeeritavast alast linnulennult mõõdetuna 550m ning Annuse peatus jääb planeeritavast alast linnulennult mõõdetuna 650m kaugusele.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Tallinna linnas Ülemiste keskuses, mis jääb planeeritavast alast ~4km kaugusele. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~6km kaugusele.

Planeeritava ala kontaktvööndi analüüsi visuaalne materjal on esitatud joonisel AS-03 Kontaktvööndi analüüs.

5. PLANEERINGU LAHENDUS

Detailplaneeringu eesmärgiks on nimetatud kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmise 70% äri- ja 30% tootmismaaks ja hoonestusõiguse määramine kuni kolmekorruselise hoone ehitamiseks.

Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on otstarbekas ärimaale lisada ka tootmismaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada nimetatud funktsioonide kombinatsioonina.

Käesolev detailplaneeringu lahendus jätkab kehtestatud Allika kinnistu maatüki II, Vooremaa ja Vana-Lepiku IV kinnistute ja lähiala ning Küti ja Treiali kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga antud lahendust, millega jagati maa-alad peamiselt tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks. Seega on käsitletava ala sihtotstarbe muutmise maatulundusmaast äri- ja tootmismaaks põhjendatud ja piirkonna arengut arvestades loogiline.

Lubatud korruselisus on kuni 3 korrust maa peal ja 1 korrus maa all, brutopind kokku 4900 m². Maa-aluse korruse rajamise vajadus on tingitud maksimaalse maapealse ehitusõiguse kasutamisel tekkivast parkimiskohtade rajamiseks vajalikust pinnast. Maa-alune korrus on ette nähtud soklikorruksena ning selle rajamisel tuleb arvestada Peetri alevikule iseloomulike madala ja lauge maapinnaga ning kõrge pinnasevee tasemega. Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 16 meetrit. Krundile on lubatud ehitada kuni kaks hoonet. Sarnaselt naaberalade kehtestatud detailplaneeringutele on kruntide maksimaalseks täisehitusprotsendiks määratud 40%.

Minimaalne haljastuse protsent krundi pinnast on 20%. Krundi iga 600m² kohta näha ette 1 puu, mille, täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10m. Täpne uue haljastuse asukoht lahendada ehitusprojekti staadiumis.

5.1. Planeeringu mõju piirkonna arengule

Planeeritav maa-ala on endine põllumaa. Loodusliku rohumana seisev ala on magistraaltee äärsel alal vajaks efektiivsemat kasutust. Planeeritav ala asub Tallinna piirile väljakujunenud Mõigu tehnopargi piiril, kuhu on rajatud viimastel aastatel arvukalt äri-, tootmis- ja laohooneid. Detailplaneeringu lahendusega ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks ulatuslikku tootmistegevust ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega

kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müratasemete suurenemist. Planeeringuga tehakse ettepanek piirkonnas väljakujunenud krundi struktuuri ja kasutusotstarbe jätkamiseks ka Raesepa, kinnistul. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud lähiümbruskonnas välja kujunenud ehitusmastaapi ja asustuse tihedust. Planeeringu realiseerimine annab piirkonnale lisaväärtust ühtlase krundistruktuuri ja hoonestuse rajamise näol ning hoonete rajamisega kaasneb töökohtade arvu tõus järjest tihedamini asustatavas Peetri alevikus. Planeeringu realiseerimisega kaasneb piirkonna infrastruktuuri arendamine. Korrastatakse teedevõrku ning parendatakse tehnovarustust. Ühtlasi on võimalik detailplaneeringu realiseerimise käigus leevendada kõrge sademevee taseme probleemi piirkonnas. Tervikliku tehnopargi rajamine ning tihedama hoonestuse planeerimine vähendab kuritegevuse riski piirkonnas ning planeeritavad hooned moodustavad müra ja saaste tõkke magistraalteede (riigimaantee ja perspektiivne ringtee) ja olemasoleva elamurajooni vahele. Ühtlasi on seatud planeeringuga kohustus moodustatavate kruntide hoonestamisel istutada kõrghaljastust, mis käesoleval hetkel piirkonnas puudub. See omakorda annab piirkonnale rohelust ning parandab elamurajooni müra ja saasteprobleeme veelgi.

5.2. Hoonestustingimused

Moodustatava krundi ehitusõiguse määramisel on lähtutud Rae valla kehtestatud üldplaneeringu tingimustest ning planeeritava ala kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringute lahendusest. Moodustatava 70% äri- ja 30% tootmismaa maksimaalne lubatud ehitusalune pind tuleneb moodustatava krundi suurusest. Maksimaalseks täisehitusprotsendiks piirkonnas on arvestatud 40%. Äri- ja tootmismaa krundile on lubatud rajada kuni kaks hoonet.

Krunt positsioon 1:

Moodustatava krundi pindala – 6213 m²

Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 2485 m²

Lubatud maksimaalne maa-alune ehitusalune pindala – 2485 m²

Lubatud hoonete arv krundil – 2 hoonet

Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3 maapealset ning 1 maa-alune korrus

Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 16m

Hoone sihtotstarve – 70% ärimaa, 30% tootmismaa

5.3. Arhitektuurinõuded. Piirded

- Planeeritav hoone peab sobima olemasolevasse väljakujunenud Möigu tehnoparki;
- Hoone peab olema arhitektuurselt kõrge tasemega ja kaasaegne;
- Hooned on lubatud rajada detailplaneeringu põhijoonisel (joonis AS-05) näidatud ehitusalasse;
- Piirkonnas on lubatud nii lahtine, kinnine kui ka vahelduv hoonestusviis;
- Välisviimistluses kasutada betooni, klaasi, puitu, fassaadiplaate. Plekki tohib kasutada kuni 40% ulatuses fassaadist. Plekkfassaad kogu hoone puhul on aktsepteeritav väga eriliste lahenduste puhul. Katusekatte materjal – rullmaterjal või plekk; Fassaadidel kasutada vahemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt; Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale; Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone.
- Perspektiivse Tallinna väike ringtee ja Helgi tee suunas ette näha esinduslik fassaad ja suuremad klaasipinnad.
- Planeeritavatele hoonetele ehitusjoont ei ole ette nähtud.
- Perspektiivsete äri- ja tootmishoonete ehitusala on kavandatud planeeritavat ala läbiva perspektiivse riigimaantee, Tallinna väikse ringtee, sanitaarkaitsevööndisse. Kuna

planeeritav ala jääb lisaks perspektiivse maantee müramõjule ka osaliselt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee mõjualale, tuleb hoonete projekteerimisel rakendada normeeritud müratasemete tagamiseks EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid.

- Sotsiaalministri 04.03.2002.a määrus nr 42 alusel ei tohi äri- ja tootmishoonete tegevusest põhjustatud müratase ületada 65dB päeval ja 55dB öisel ajal.
- 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;
- Lubatud katusekalle on 0-15°. Lamekatus varjata parapetiga. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist; Katusekattetoon valida tume (must, tumehall, tumepruun)
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
- Moodustatavate äri- ja tootmismaa kruntide ümbritsemine piirdeaia ei ole kohustuslik. See võimaldab vabama liikumise ja hoonete paigutamise kruntidel. Kui on soov rajada piirdeaed, siis on lubatud rajada 2m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks vaid ladustamise platsid või näidiste alad;

5.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Mahasõit planeeritavale krundile on ette nähtud Helgi teelt.

Parkimine toimub krundi siseselt. 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	4900m ² /150	33	35

Vastavalt normatiivile peab alale ette nägema vähemalt minimaalselt 33 parkimiskohta. Planeeringulahendusega on alale planeeritud 35 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, manööverdusala ja parkimiskohtade asukohta ning lahendust võib hoonete ehitusprojekti täpsustada. Suuremaid parklapindasid eraldatakse puudegruppidega. Parklad ja sõiduteed kaetakse asfalkattega, lähtetasemeks „hea tase“.

5.5. HALJASTUS, HEAKORD

Minimaalne haljastuse protsent krundi pinnast on 20%. Helgi tee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala. Planeeringuga on ette nähtud krundi iga 600m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m. Põhijoonisel on näidatud planeeritava kõrghaljastuse ligikaudne asukoht. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt Rae valla heakorraeeskirjale, jäätmehoolduseeskirjadele ja Maapõueseadusele.

5.6. KESKKONNAKAITSE

Planeeringu lahendus näeb ette keskkonnasõbraliku 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 liivapüüdu kinnistu kagupiiril kulgevasse kuivenduskraavi. Samasse kuivenduskraavi juhitakse ka katustelt kogunev vihmavesi.

5.7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| • Planeeritava ala suurus | 0,7ha | |
| • Kavandatud kruntide arv | 1 | |
| • 70% Äri- ja 30% tootmismaa kruntide arv | 1 | 6213 m ² |

5.8. 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.

5.9. 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.

5.10. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

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

Tuletõrjevesi saadakse Helgi tee maa-alal paiknevatest hüdrantidest, mis paiknevad detailplaneeringust maksimaalselt 150m kaugusel.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. 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 15 l/s.

Hoone eripärast tulenev suurem veevooluhulk tagatakse kinnistule paigaldatavate soojustatud tuletõrje veevõtumahutitega.

5.11. VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEMETEVEE ÄRAJUHTIMINE

Detailplaneeringuga haaratud alal maapinna absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 37.20 ja 38.20m. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 1m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Detailplaneeringu järgi platsidelt kogunev sadevesi juhitakse läbi õli- ja liivapüüdurite kinnistu lõuna- ja põhja piiri ääres kulgevatesse kuivenduskraavidesse. Samasse juhitakse ka katustelt kogunev vihmavesi.

Planeeritavalt kinnistult juhitakse kraavidesse ca 24 l/s sademevett. Seega Helgi tee äärsesse kraavi juhitakse ca 12 l/s sademevett ja krundi läänepoolse piiri ääres kulgevasse kraavi juhitakse ca 12 l/s sademevett.

Arvestades kraavide suurust ja valgala suurust, siis kraavid võtavad planeeringu alalt tuleva sademevee vastu. DP alalt tulev sadevesi jõuab enne kraavist ära voolata kui teiselt poolt Tallinn-Tartu maanteed tulev maksimaalne sademevee vooluhulk käsitlevasse kraavi jõuab.

Krundi sissesõidu tee kohale on kraavile ette nähtud truup, läbimõõduga 1500mm.

6 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 põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan AS – 05.

6.1 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 18.02.2016.a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 170.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga on planeeritud Helgi teel paiknevast torustikust, mis paikneb vahetult planeeringuala korval.

AS Elveso on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 40,0m³/kuus (1,9m³/d).

Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1m välja poole on planeeritud sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Liitumispunktid on kujutatud tehnovõrkude koondplaanil AS-05. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 15 l/s.

AS Elveso on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 40,0m³/kuus (1,9m³/d). Moodustatava uue kinnistu piirist 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 RIL 77-1990.

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

6.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 25.07.2014.a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 222416. Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x100A.

Äri-ja tootmishoone elektrienergiaga varustamine on planeeritud alates Helgila 20/10kV alajaama 0,4kV jaotuskilbist 27993JK, mis paikneb planeeringualast ca 200m kaugusel. Projekteeritav kaabelliin on ette nähtud juurdesõidu tee äärde katteta teeosa alla. Planeeritavale kinnistule on ette nähtud liitumiskilp kinnistu sissesoidutee aarde, toitega projekteeritavalt 0,4kV kaabelliinilt. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

6.3 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi poolt 02.06.2014 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 22846382.

Planeeritava äri-ja tootmishoone sidevarustus on lahendatud Helgi teel paikneva sidekanalisatsioonitrassi kaevust nr 16082. 1-avaline 100mm labimooduga PVC torudest sidekanalisatsioonitoru sisendiga planeeritavale kinnistule. Sidekanalisatsiooni kaevudena kasutatakse KKS tuupi sidekaevusid.

Tööde teostamine Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatise kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni kaablijärelvalve allüksusega.

6.4 GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse osas on määratud kinnistu perspektiivne gaasivarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus. Gaasivarustus lahendatakse vastavalt Energate OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 24.09.2014.a./T-284.

Planeeritava hoonestuse gaasiga varustamiseks on planeeringus ette nähtud Laike teel olemasoleva gaasitrassi tarnetorustike uhendamine. Uhendustorustiku pikkus on ligikaudu 165m. Gaasipaigaldis planeeritakse maa-alusena tee-alasse, ning liitumispunkt (sulgseade) on ette nähtud maaüksuse piirist 1m kaugusele.

Gaasipaigaldise projekteerimisel ei või ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele. Gaasipaigaldised rajatakse vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse“ ja teiste Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

Gaasivõrguga liitumiseks sõlmida Energate OÜ-ga liitumisleping.

6.5 SOOJAVARUSTUS

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

7 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- krundi moodustamine;
- juurdepääsuks vajaliku servituudi seadmine juhul, kui Läike tee T3 ja Helgi tee T1 katastriüksused ei ole Rae vallale üle antud enne tehnovõrkude ehituslubade taotluste esitamise hetkel;
- servituutide seadmine tehnovõrkude ühenduspunktideni enne ehituslubade taotluste esitamist;
- tehnovõrkude, rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- moodustatud krundile ehitusloa väljastamine. Detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele ehitusloataotlusi enne, kui krundi teenindav taristu on saanud kasutusloa.

Koostas:

Kristiina Kokk

Arhitekt

Optimal Projekt OÜ