



Koostajastused	
1	00 EELPILV
2	TEH. EELP. 40
3	teemad 50
4	Ettevõtte 00

KOONDATAJAD PLANEERITAVA ALA KOHTA	
Kavandatud maaüksuste arv:	11
Hoonete suurim lubatud arv:	31
Hoonete korruselisus:	3 / -1
Hoonete max kõrgus:	16 m
Hoonete max mp ehilisealune pind:	63 302 m ²
Täiendustehostest planeeringualal:	49
Suletud mp brutoind:	114 422 m ²
Hoonestihedus:	0,9
Parkimiskohtade normatiivne arv:	1 510
Mn haljastusprotsent:	10

- PLANEERINGULAHENDUSE LEPPEMÄRGID:**
- PLANEERINGUALA PIIRI ESITUSKULU
 - PLAN. KRUNDI PIIR
 - PLAN. HOONESTUSALA PIIR
 - PLAN. HOONESTUSE VÕIMALIK ASUKOHT (honnete max. lubatud ehilisealune pind ulatuses)
 - VARIKATUSE VÕIMALIK ASUKOHT
 - PLAN. TEED JA PLATSID, PARKIMISKOHAD
 - NAHTAVUSKOLMURK
 - PLAN. KRUNDILE JUURDEPÄASU VÕIMALIK ASUKOHT
 - PLAN. JALGRATTA- JA JALGTEED
 - PLAN. ÜHENDUS OL. OL. JALGRATTA- JA JALGTEEGA
 - PERSP. JALGRATTA- JA JALGTEE ÜHENDUS VIADUKTI VÄLJAHENTAMISE KORRAL
 - PLAN. JÄÄMEKONTENERID
 - LIKVIDEERITAV OBJEKT
 - LIKVIDEERITAV IV KLASSI PUITTAIM
 - LIKVIDEERITAV V KLASSI PUITTAIM
 - PLAN. HALJASTUSE VÕIMALIK ASUKOHT
 - PLAN. KÕRGHALJASTUSE VÕIMALIK ASUKOHT
 - PLAN. TEHNIVÕRGU KAITSEVÕOND

EHTISÜHENDUSE TABEL			
pos	kõrgus m	EAP mp	hoonete korruselisus
1	16	9 270	5
2	16	11 000	5
3	16	9 900	5
4	16	9 270	5
5	16	9 900	5
6	16	14 240	5
7	16	11 157	5
8	16	9 180	5
9	16	11 000	5
10	16	11 000	5
11	16	11 157	5

- ALUSANDMETE LEPPEMÄRGID:**
- OL. OL. KINNISTU PIIR
 - OL. OL. TEEKAITSEVÕOND
 - OL. OL. RAUDTEE KAITSEVÕOND
 - OL. OL. VEERKAITSEVÕOND 1 m VEERPIIRIST
 - OL. OL. TEHNIVÕRGU KAITSEVÕOND
 - OL. OL. JA SÄILITAV KRAAV
 - OL. OL. JALGRATTA- JA JALGTEE
 - KEHTIVA VÕLTI TEE PIRKONNA DP HOONESTUSALA PIIR

- REALPROJEKT OÜ 106 nr 675/P76-10:**
- PROJ. SÕJUTEEDE
 - PROJ. JUURDEPÄASU TEE ASUKOHT, MIDA DP+MULDEKATSE
 - PROJ. JALGRATTA- JA JALGTEED
 - PROJ. BUSSIPEATUS
 - PROJ. RAUDTEE

- EESTI RD JA RAIL BALTICU PROJ. JA PERSP. LAHENDUSED**
- PROJ. RD TEELEKTRIPANGALISE KAITSEVÕOND
 - RAIL BALTICU TRASSI KORIDOR (PITUSMÄÄR)
 - RAUDTEETRASS 1
 - RAUDTEETRASS 2
 - RAIL BALTICU PROJEKTI PIIR
 - PERSP. RAUDTEE KAITSEVÕOND
 - PERSP. SILLA ASUKOHT TAGAMAKS PAÄSTETIHNKA LIIGIPÄÄSUD RDT, RAJATISTELE
 - PROJ. SADEMEVEEKRAAV
 - SERVITUUDIJAJÄRJESUVA ALA KRAAVI RAJAMISEKS JA HOOLDAMISEKS
 - PROJ. TEENINDUSTE
 - JUURDEPÄASUSERVITUUDIJAJÄRJESUVA ALA
- OL. OLEVAD TEHNIVÕRGIKUD**
- VEETORU
 - SURVEKANALISATSIOONI TORU
 - KANALISATSIOONITORU
 - SADEMEVEEKANALISATSIOONI TORU
 - ALAJAAM
 - KP. ÕHULIN
 - KP. KAABEL
 - MP. KAABEL
 - SIDEKANALISATSIOON
 - SIDEKABEL
 - GAASITORU

PARKIMISKOHTADE ARVUTUS (EVS 843 Linnavalitsus)					
pos	EAP m ²	suletud brut m ²	arvutuse koefitsient (EVS 843)	parkimiskohtade vajadus	plan. parkimiskohad
1	9 180	17 000	1/200	224	224
2	11 000	18 000	1/200	238	238
3	9 690	17 200	1/200	227	227
4	9 270	17 000	1/200	224	224
5	9 900	18 000	1/200	238	238
6	14 240	27 200	1/200	359	359
KOKKUL					1510

Praktika ja liiklusarvutused, et tulenevalt tootmisprotsessi teeloomust vajavad tootmisprotsessi üldjuhul normatiivset oluliselt vähem parkimiskohti. Projektimisetaasis tuleb ette näha kas normatiivne või arvutusel põhjendatud parkimiskohtade arv.

JALGRATTAISTE PARKIMISKOHTADE ARVUTUS					
pos	EAP m ²	suletud brut m ²	arvutuse koefitsient (EVS 843)	parkimiskohtade nom	KOV soovitus
1	9 180	17 000	1/200	98	56
2	11 000	18 000	1/200	104	60
3	9 690	17 200	1/200	99	57
4	9 270	17 000	1/200	98	56
5	9 900	18 000	1/200	104	60
6	14 240	27 200	1/200	156	90
KOKKUL					658

* vastavalt Rae vald soovitusel vähemalt 25% autode parkimiskohtade arvust. EVS 843 normatiiv lubab võtta aluseks ka tööstajate arv: tööstusettevõtte ja laad korral - 1 parkimiskoht 12 inimese kohta, asutuse puhul - 1 parkimiskoht 10 inimese kohta. Kuna planeerimisetaasis pole perspektiivne tööstajate arv teada, siis ei ole seda arvutust võimalik teha. Projektimisetaasis tuleb ette näha kas normatiivne või arvutusel põhjendatud parkimiskohtade arv.

MAAÜKSUSTE MÕODUSTAMINE									
pos	planeeritud sisetarbed ja osakaalu protsent	planeeritud pindala m ²	moodustatakse kinnistusest	katastrüksuse lümsus	liidetav / lahutatav osa m ²	serine sisetarbed	1	2	3
1	T 85...100 / A 0...15	15 288	Nigula	65301:001:4858	11 062	M 100	1	2	3
2	T 85...100 / A 0...15	18 406	Varivere tee 1	65301:011:0272	4 226	T 50 / A 50	1	2	3
3	T 85...100 / A 0...15	16 153	Varivere tee 1	65301:011:0272	18 406	T 50 / A 50	1	2	3
4	T 85...100 / A 0...15	15 461	Nigula	65301:001:4859	7 848	M 100	1	2	3
5	T 85...100 / A 0...15	16 536	Varivere tee 1	65301:011:0272	4 226	T 50 / A 50	1	2	3
6	T 85...100 / A 0...15	27 564	Nigula	65301:001:4859	3 710	M 100	1	2	3
7	L 100	6 829	Varivere tee 1	65301:011:0272	47	T 50 / A 50	1	2	3
8	L 100	11 157	Nigula	65301:001:4858	8 769	M 100	1	2	3
9	L 100	660	Nigula	65301:001:4859	2 341	M 100	1	2	3
10	L 100	1 097	Varivere tee 1	65301:011:0272	119	T 50 / A 50	1	2	3
11	L 100	281	Nigula	65301:001:4858	281	M 100	1	2	3
kokku:							129 432		

MAAÜKSUSTE KASUTAMISE TINGIMUSED													
pos	planeeritud sisetarbed ja osakaalu protsent	planeeritud pindala m ²	moodustatakse kinnistusest	katastrüksuse lümsus	liidetav / lahutatav osa m ²	serine sisetarbed	1	2	3				
1	15 288	9 180	920	5	37-1	16	T 85...100 / A 0...15	17 000	920	60	1,1		
2	18 406	11 000	1 100	5	37-1	16	T 85...100 / A 0...15	18 000	1 100	60	1,0		
3	16 153	9 690	970	5	37-1	16	T 85...100 / A 0...15	17 200	970	60	1,1		
4	15 461	9 270	930	5	37-1	16	T 85...100 / A 0...15	17 000	930	60	1,1		
5	16 536	9 900	990	5	37-1	16	T 85...100 / A 0...15	18 000	990	60	1,1		
6	27 564	14 240	1 400	5	37-1	16	T 85...100 / A 0...15	27 200	1 400	52	1,0		
7	6 829	-	-	-	-	-	L100	-	-	-	-		
8	11 157	-	-	-	-	-	L100	-	-	-	-		
9	660	-	-	-	-	-	L100	-	-	-	-		
10	1 097	22	-	-	-	-	L100	22	-	2	0,0		
11	281	-	-	-	-	-	L100	-	-	-	-		
KOKKUL:							129 432	63 302	6 310	31			
										114 422	6 310	49	0,9

MÄRKUSED:

- Sarnale omanikule kuuluvad ühesuguse sisetarbed kõrvuti asetsevad krundid võib perspektiivsel omavalh lita. Seajärgselt liidetakse nende krundide hoonestust ja ehitistõugu va suurm lubatud hoonete arv, mis jääb ka liidetud krundile maksimaalselt 5 hoonet. Liitvõimalusega krundid hoonestust on planeeritud ühele krundile, et liitmisel korral oleks võimalik ehitada hooned kaheosalise detailplaneeringu moodustavate krundide ülesil. Kui krundid ei liideta, siis tuleb nendele krundidele hoonete projektimisel ja ehitamisel tagada naaberhoonele tuuletõrjehooned (tuuletõrjehooned) ja hoonete vaheliseid vahemaid vastavalt seadusele.
- Rajatisel parkimiskohtade arv peab ehitistõugu tootmisprotsessi ajal kas vastama tootmisprotsessi ajal kehtivate parkimiskohtade arvule. Tulenevalt tootmisprotsessi iseloomust ja reaalsetest vajadustest on ehitusprojekti koostamise etapis võimalik kasutada väiksema arvu parkimiskohtade rajamist.
- Arvutatud parkimiskohtade arv peab vastama tootmisprotsessi ajal kehtivate parkimiskohtade arvule. Tulenevalt tootmisprotsessi iseloomust ja reaalsetest vajadustest on ehitusprojekti koostamise etapis võimalik kasutada väiksema arvu parkimiskohtade rajamist.
- Kõrghaljastuse, mida oleks hiljem lihtne hooldada.
- Detailplaneeringu teede ja haljastuse lahendused on põhimõttelised ja täpsemad ehitusprojekti.
- Joonisel esitatud perspektiivne järgitav ja järgitav ehitus olemasoleva järgitav- ja järgitav ehituseks välja koos viaduktiga.

Guru Projekt OÜ
 Laitu 2-14
 Tallinn 10133
 tel 644 4414
 info@guruprojekt.ee

Rae Vallivalitsus reg 75026106
 Aruküla tee 9, 00115, Tallinn
 Rae vald 75301
 info@rae.ee, tel 6056750

OÜ KEK Kinnisvara, reg 12875100
 Järve tee 21-13, Tallinn 11314
 jank@kek.ee, tel 6747500

Arh. I. Rebane
Arh. R. Salu

Joonis nr: DP-5
Stadium: DP

Objekt: NIGULA JA VARIVERE TEE 1 KINNISTUD, SOODEVAHE KÜLA, RAE VALD, HARJU MK

19.02.2026

Joonis nimetus: PÕHIOONIS

Mõõkava: 1:1000