

**Harjumaa, Rae vald
SOODEVAHE KÜLA,
LEPNIKU, LEPLIKU JA LENNURADARI TEE 6 KINNISTUTE
JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

TELLIJA:	Rae Vallavalitsus Aruküla tee 9 75301 Jüri alevik
HUVITATUD ISIK:	Green Real Invest OÜ Männiku tee 10/1-1 11624 Tallinn
PROJEKTEERIJA:	Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515) MTR reg.nr EEP000601 Keemia tn 4 10616 Tallinn
ARHITEKT:	Kristiina Kokk kristiina@opt.ee tel: 5330 0878
PROJEKTIJUHT:	Arno Anton arno@opt.ee tel: 5698 3389

SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	4
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	4
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	4
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	4
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	5
3.5. Olemasolev tehnovarustus	5
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	5
3.7. Kehtivad piirangud	5
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	5
4.1. Krundijaotus	5
4.2. Kruntide ehitusõigused	6
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
4.4. Piirded	8
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
4.7. Vertikaalplaneerimine	9
4.8. Tuleohutusnõuded	9
4.9. Servituutide vajaduse määramine	9
4.10. Tehnovõrkude lahendus	10
4.11. Veevarustus	10
4.12. Tuletõrjevarustus	10
4.13. Reoveekanaliseerimine	11
4.14. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	11
4.15. Elektrivarustus	12
4.16. Tänavavalgustus	12
4.17. Telekommunikatsioonivarustus	12
4.18. Soojavarustus	12
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	13
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	14
7. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	15

III LISAD

IV JOONISED

DP-01	Situatsiooniskeem	M 1:~
DP-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
DP-03	Tugiplaan	M 1:1000
DP-04	Põhijoonis	M 1:1000
DP-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000

V KOOSKÕLASTUSTE TABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 20.05.2013);
- Rae valla arengukava 2016–2025;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017–2028;
- Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009);
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Rae valla üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine; senise maatulundusmaa sihtotstarvetega Lepniku (65301:002:0546), Lepliku (65301:002:0547) katastriüksuste jagamine äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntideks ja senise tootmismaa sihtotstarbega Lennuradari tee 6 (65301:002:1006) katastriüksuse maakasutuse muutmine tootmis- ja ärimaaks ning ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude ja liikluskorralduse lahendamine, tehnovõrkudega varustamine ning haljastuse planeerimine. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks sh Lennuradari tee L1 kinnistu, katastritunnus 65301:001:3521, suurus 0,36 ha, 100% transpordimaa, omanik on Rae vald ja Lennuradari tee katastritunnus 65301:002:1007, suurus 4882 m², 100% transpordimaa, omanik on SST Teed OÜ.

Planeeritav ala jääb regionaalse tähtsusega magistraaltranspordirajatiste kolmnurgast lõuna poole (vt DP-01). Planeeringualast põhja poole jääb Tallinn-Tapa raudtee 115-118,2 km raudteelõik koos riigimaanteega Tallinn-Lagedi tee 11290.

Planeeritav ala piirneb põhja- ja lõunakaarest Rae Vallavolikogu 09.08.2011 otsusega nr 256 algatatud Lepiku II ja IV, Terrasaun ja Kungla 1 kinnistute ning nende lähiala detailplaneering, mis on nüüdseks lõpetatud. Kirdes asub Rae Vallavolikogu 09.05.2006 otsusega nr 113 kehtestatud Vana-Uuetoa kinnistu detailplaneering. Planeeringualast ca 400m põhjapoole jääb Rae Vallavalitsuse 13.01.2015 korraldusega nr 29 kehtestatud Laaneaia ja Uus-Kasemetsa kinnistute ja lähiala detailplaneering.

Kehtestatud planeeringute sihtotstarve on valdavalt 50% ärimaa ja 50% tootmismaa, vähenal määral ja Suur-Sõjamäe tee pool 80%ärimaa ja 20% tootmismaa. Krundi täisehitusprotsent on ca 46–85%, korruselisus 3–4, kõrgus 13,2–16 m. Hoonete arv krundil on 4–5.

Lähim tõmbekeskus on 5 km kaugusel asuv Ülemiste keskus.

Planeeritav tegevus on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala perspektiivseks maakasutuse sihtotstarbeks ette nähtud tootmis- ja ärimaa. Lähtudes üldplaneeringuga kavandatud maakasutustest ning tulenevalt maa-ala asukohast (elektriliinid, raudteede lähedus ja lennujaama lähedusest tulenev müra, tolmu, reostus jms), on planeeritav ala sobilik äri- ja tootmistegevuse arendamiseks

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Harjumaal Rae vallas Soodevahe külas kõrvalmaantee nr 11290, Tallinn-Lagedi maanteest ida pool, Lennuradari tee ääres.

Situatsiooniskeem:

Väljavõte Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest



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

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeritaval alal asuvad seadusliku aluseta püstitatud aiamajad, kasvuhooned ja kaevud (nn Soodevahe pilpaküla), mis tänaseks on enamasti lagunenud ja kasutusest väljas. Planeeritavaid maaüksusi ümbritsevad Rae valla üldplaneeringuga kavandatud tootmis- ja ärimaad. Erandiks on Lepniku katastriüksusest idapoole jääv elamumaa sihtotstarbega Muhu katastriüksus 65301:002:1280, mida ümbritsevad tootmis- ja ärimaaks ettenähtud maa-alad.

Rae valla üldplaneeringus ei nähta ette Soodevahe külasse uut elamupiirkonda, kuna tõenäoliselt ei õnnestu siin piirkonnas tagada kvaliteetse elukeskkonna säilimist/kujunemist.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritavast alast põhja poole jääb Kungla (65301:002:0279, maatulundusmaa), Muhu (65301:002:1280, elamumaa) ja Kirsivõsa (65301:002:0197, maatulundusmaa) ning lääne- ja lõunapoole jääb Terrasauna (65301:002:0850, maatulundusmaa) maaüksus. Ida poole jääb Uus-Kungla (65301:002:0278, maatulundusmaa) ja Lennuradari tee 7 (65301:002:1165, maatulundusmaa). Kirdesse jääb Rae Vallavolikogu 09.05.2006 otsusega nr 113 kehtestatud Vana-Uuetoa kinnistu detailplaneering, mille koosseisus on ka käesolevasse planeeringusse kaasatud Lennuradari tee 6 maaüksus.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on võimalik kõrval maanteelt Tallinn-Lagedi tee nr 11290 alguse saava kohaliku Lennuradari tee (nr 6530259) kaudu, mis läbib planeeritavat ala. Lennuradari tee on eraomandis tee.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Elektripaigaldistest kulgeb kirde-edela suunas üks 10 kV elektriõhuliin (väline tunnus K43174219, nimi LAGEDI:LOO), mis jääb planeeritavast Lepliku katastriüksusest kagusse.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on reljeef on suhteliselt tasane. Maapinna absoluutkõrgused jäävad peamiselt vahemikku 38–41.15 m.

Planeeritavat Lepliku ja Viimsi metskonna 64 (65301:002:0076, 100% maatulundusmaa) maaüksust eraldab Soodevahe peakraav (registrikood VEE1092700). Kraavi kallasraja, veekaitse- ja ehituskeeluvööndid on ära toodud põhijoonisel (vt joonis 5).

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

1. Soodevahe peakraavi kaitsevöönd 10 m tavalisest veepiirist;
2. elektripaigaldiste kaitsevööndid 1+1 m ja 10+10 m;
3. Lennuradari tee on eraomandis tee.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. a määrusega nr 19 kehtestatud „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord” § 2 lg 1 p 3 alusel on elektripaigaldise kaitsevööndiks mõlemal pool piki õhuliini telge 1–20 kV pingega õhuliinide korral 10 meetrit.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus

Planeeringuga muudetakse maatulundusmaa sihtotstarbega Lepniku katastriüksuse sihtotstarve 50% tootmis- ja 50% ärimaaks. Maatulundusmaa sihtotstarbega Lepliku katastriüksus jagatakse kaheks 50% tootmis- ja 50% ärimaa krundiks. Tootmismaa sihtotstarbega Lennuradari tee 6 katastriüksuse sihtotstarve muudetakse 50% tootmis- ja 50% ärimaa sihtotstarbeks. Planeeritud äri- ja tootmismaade puhul mõlema sihtotstarbe osatähtsuse määramisel lähtutakse hoone suletud brutopinna kasutusotstarveteks jagunemisest ja rajatise puhul ehitise alusest pinnast.

Lennuradari teemaa laiuseks on vähemalt 17 m. Vastava teekoridori tagamiseks on planeeritud Lepiku maaüksusest POS 4 ja Lepiku maaüksusest POS 5 teemaa krundid, mis antakse valla omandisse.

Tabel 1. Maakasutuse tabel

Maaüksuse nimetus/ positsiooni nr/ aadressi ettepanek		Planeeringu- eelne pindala	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne pindala	Planeeringu- järgne maakasutus
Lepniku	POS 1	13 510 m ²	100% M	13 304 m ²	50% T ja 50% Ä
	POS 4			206 m ²	100% L
Lepliku	POS 2	17 155 m ²	100% M	6 617 m ²	50% T ja 50% Ä
	POS 3			10 024 m ²	50% T ja 50% Ä
	POS 5			515 m ²	100% L
Lennuradari tee 6	POS 6	1357 m ²	100% T	1357 m ²	50% T ja 50% Ä

Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155 kehtestatud „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” järgmiselt:

M – maatulundusmaa 011
L – transpordimaa 007

T – tootmismaa 003
Ä – ärimaa 002

4.2. Kruntide ehitusõigused

Vastavalt üldplaneeringule on täisehituse protsent maksimaalselt 60% krundi pindalast. Kavandatavast tegevusest annab ülevaate *joonis 4 „Põhijoonis”*. Tootmis- ja ärimaa kruntidele antakse lisaks hoonemahtudele võimalus hoonestusalale püstitada päikesepaneele või tuulikuid elektrienergia tootmiseks omatarbeks. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas *tabelis 2*.

Planeeringualal tagatakse tootmis- ja ärimaa kruntide haljastatus minimaalselt 10% ulatuses krundi pindalast.

Piirete rajamine ei ole kohustuslik aga rajamise korral peab see olema kuni 2 m kõrgune võrkaed (Rae valla üldplaneering, Lisa 3 – Piirkondlikud hoonestustingimused).

Tabel 2. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi pindala (m ²)	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala kokku 60% (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Planeeritud parkimis-kohtade arv
POS 1	13 304	50% T / 50% Ä	5	7900	16	142
POS 2	6 613	50% T / 50% Ä	5	3500	16	65
POS 3	10 024	50% T / 50% Ä	5	6000	16	110
POS 4	205	100% LT	0	0	0	0
POS 5	515	100% LT	0	0	0	0
POS 6	1357	50% T / 50% Ä	1	814	16	14

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist „Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013”:

ÄT – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa

TT – tootmishoone maa

LT- tee ja tänava maa-ala

Krundi POS 6 puhul võib hoone ehitada kinnistu piirist 0,5 meetri kaugusele ilma tulemüürita tingimusel, kui on saadud vastava kinnistu omaniku, s.o Kirsivõsa kinnistu (katastritunnus 65301:002:0197) või Lennuradari tee (katastritunnus 65301:002:0197) nõusolek.

Enne planeeritud hoonete ehitustööde algust korrastatakse planeeritav ala olemasolevatest lagunenenud ja kasutuseta hoonetest nende lammutamisega ja tekkinud jäätmete äraveoga. Kui planeeritaval alal paikneb ebaseaduslikke puurkaeve, siis tuleb need tamponeerida vastavalt Keskkonnaministri 09.07.2015 määrusele nr 43. Salvkaevud ja pumbakaevud likvideeritakse.

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Projekteerimisel tuleb arvestada, et arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv. Hoonestusviis on vabaplaneeringuline.

Välisviimistluse materjalidena on soovituslikud raudbetoon, metall, klaas, plekk, betoonplaadid, keraamilised tellisplaadid, fassaadiplaadid. Näha ette vähemalt kahe materjali või tonaalsuse kombineerimine.

Katusetüüp projekteeritavatel hoonetel on lame- või madalakaldeline viilkatus. Samale krundile planeeritavad hooned peavad moodustama arhitektuurselt ühtse terviku, abihoonete ehitamisel peab kasutama põhihoonega sobivaid materjale ning ühtset stiili.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Samuti tuleb arvestada raudteeliiklusest tuleneva müra leevendamise meetmetega (põhikonstruktsiooni- ja akende helipidavus). Müra leevendamiseks tuleb arhitektuursete ja ehituslike võtetega müratase alandada tööruumides nõutud tasemeni.

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded hoonetele

Hoone korruselisus	Lahendada ehitusprojektiga, kuni 4
Katusekalle / katusekatte materjal	0°– 20° / profiilplekk või rullmaterjal
Hoonete kõrgus	Kuni 16 m
Põhilised välisviimistluse materjalid	Kivi, krohv, metall, klaas, plekk, raudbetoon, fassaadiplaat.
Hoone tulepüsivusaste	min TP3

4.4. Piirded

Kruntide piirded ei ole kohustuslikud. Piirde rajamisel näha ette võrkaed kõrgusega kuni 2,0 meetrit, tänavapoolsel küljel kasutada keevisvõrkpaneeli. Väravad ei tohi avaneda tee poole.

Piirete asukohad täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus koos krundile sissepääsuasukoha valikuga.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Kruntide sissepääsu asukoht tuleb täpsustada ehitusprojekti alusel lähtuvalt hoonete lõplikust paiknemisest. Parkimine lahendatakse iga krundi siseselt. Teed ja platsid on planeeritud asfaltkattega ja lähtetasemeks on „hea tase”. Täpne parkimisala suurus ja kuju antakse ehitusprojekti koosseisus, kuna see sõltub otseselt hoonete arvust ja paigutusest krundil. Parklad jaotada kuni 20 autokohaga osadeks haljastuse abil.

Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad” (parkimiskoha ja suletud brutopinna suhe 1/150 ärimaa puhul ja 1/400 tootmismaa puhul). POS 1 – POS 3, POS 6 on arvestatud brutopinna arvutamisel 4-korruseliste hoonetega. Parkimiskohad võib lahendada ka hoone mahus kui see vajalikuks osutub.

POS 2 krundile on ette nähtud juurdepääsuservituut POS 3 kasuks. POS 6 krundil asuv juurde sõidutee Kirsivõsa kinnistu kasuks likvideeritakse, kuna viimasel on otseühendus ja juurdepääs Lennuradari teelt olemas.

Lennuradari tee tuleb rekonstrueerida veostele vastavaks. Ette on nähtud asfaltkate. Täpsemad nõuded projekteerimiseks esitab vald projekteerimistingimustega.

Lennuradari teed on ette nähtud laiendada planeeritud POS 4 ja 5 maatükkidega. Viimased antakse üle valla omandisse.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Väärtuslik kõrgem haljastus tuleb võimalusel säilitada. Vastavalt üldplaneeringule on täisehitus % maksimaalselt 60% krundi pindalast. Vastavalt üldplaneeringule tuleb 10% krundi pindalast haljastada ning näha ette krundi iga 1000 m² kohta 1 puu (täiskasvamise kõrgusega vähemalt 10 meetrit). Läbivate teede äärde tuleb ette näha puudeallee, mille asukoht täpsustatakse detailplaneeringu koostamise käigus. Maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteinerisse. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete ära vedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Jäätmete käitlemise

korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjast. Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele ja Maapõuseadusele.

4.7. Vertikaalplaneerimine

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Krundi maapinna olemasolevad kõrgusarvud on ära toodud joonisel Põhijoonis (vt joonis 4).

Vertikaalplaneerimine ja sademete vee ära juhtimiseks vajalikud kalded koostada kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne teede ja parklate lahendus ning hoonete asukoht.

4.8. Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni Tuleohutuse seadusest, Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, Siseministri määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule” ja standardist EVS 812. Tuletõrje veevarustuse tagamisel lahtutakse standardi EVS 812 nõuetest. Lisaks tuleb projekteerimisel lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest seadustest ja EVS standarditest. Tuletõrjevesi saadakse planeeritavatest hüdrantidest Lennuradari tee ääres.

Ehitusprojektide koostamisel arvestada Majandus- ja taristuministri määrusega nr 97 „Nõuded ehitusprojektile”.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Hoonete rajamisel kinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik sõlmida kinnistuomanike vahel vastav kokkulepe Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonetusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. Aktsiaselts ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 10 l/s 3 h vältel.

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

4.9. Servituutide vajaduse määramine

Läbi POS 2 planeeritud tee ja tehnovõrkude osas määratakse servituut vähemalt 14m laiuselt POS 3 kasuks. POS 3 krundile on ette nähtud 2+2 m laiune servituut torustiku teljest mõlemale poole sademeveekanalisatsioonile POS 2 kasuks. Läbi POS 6 kulgeva olemasoleva tee osas on seatud Kirsivõsa katastriüksuse kasuks teeservituut, mis lõpetatakse. Kinnistu põhjapiiril kulgev kraav säilitada, kaitsevöönd on 1 m. Seada kraavile servituut, kogu ulatuses, mis jääb POS 6 kinnistule, sh kaitsevöönd.

Lennuradari tee on eraomandis ja enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema seatud juurdepääsuservituut planeeritavate kinnistute (POS 1-POS 3 ja POS 6) kasuks, lisaks antud maa-alale planeeritud tehnovõrkude jaoks servituudid kaitsevööndi ulatuses valdaja kasuks.

Planeeritud tehnovõrkudele (elekter, side, vesi, kanal, gaas) on määratud servituudialad kaitsevööndite ulatuses. Vee- ja kanalitrassi kaitsevöönd ja servituudivajadus on 2+2 m torustiku teljest mõlemale poole.

4.10. Tehnovõrkude lahendus

Planeeringualale on kavandatud veevarustus, kanalisatsioon, elektrivarustus, sidevarustus, gaasivarustus ja tänavavalgustus.

Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusallas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

4.11. Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt Aktsiaselts ELVESO poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr VK-TT 160. Planeeritud veevarustuse põhimõtteline lahendus on ära toodud tehnovõrkude joonisel. Detailplaneeringu ala kruntide tarvis on planeeritud sulgarmatuurid (kummikiilsiidrid, kinnistute piiridest väljapoole, kuid mitte kaugemale kui 1 m), mis jäävad kinnistute liitumispunktideks ühisveevärgiga.

Planeeringuala ühinemispunkt ühisveevärgiga on planeeritud Lennuradari teel olevast ühisveevärgi torustikust Ø200De. Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele kinnistutele projekteeritakse maakraan, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Kõik liitumispunktid paiknevad Lennuradari tee ääres teemaal.

POS 3 krundi liitumispunkti tuleb paigaldada veemõõdukaev.

Kruntide veevajadus kokku on hinnanguliselt kuni 4,5 m³/d, ca 135 m³ kuus. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2 bar.

Ühisveevärk ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning tee kinnistule, kuid mitte sõidutee alla. Ristumistel tee maa-aladega planeerida ÜVK torustikud hülsstorudes. Läbi POS 1 krundi on planeeritud perspektiivne veetrass servituudialaga vastavalt ÜVK arengukavale. Veetrassi kaitsevöönd on 2 m toru teljest mõlemale poole.

Kõik projekteerimistööd teha võttes aluseks Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013–2024, seal toodud torustikele ja pumplatele antud parameetreid ja ühendusi teiste süsteemidega, piirkonnas kehtivaid ja algatatud detailplaneeringuid.

Trasside projekteerimiseks tuleb võtta Rae valla vee-ettevõtjalt (Aktsiaselts ELVESO) tehnilised tingimused.

Enne DP kehtestamist seada DP alast välja jäävatele veetorustikele isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO nimele. Veevarustuse ja tuletõrjeveevarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Aktsiaselts ELVESO-ga. Piirkonna veetorustiku rekonstrueerimine, s.t olmeveetorustiku ja tuletõrjeveetorustiku ühendus tuleb varustada kaevus asuva tagasilöögiklapiga.

4.12. Tuletõrjevarustus

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks on siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrjevee varustus”.

Lennuradari tee krundile planeeritakse tuletõrjehüdrandid. Aktsiaselts ELVESO tagab välise tulekustutusvee tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 10 l/s 3 h vältel. Tuletõrjeautode juurdepääs hüdrandile peab olema tagatud, sõiduteest kuni 2 m kaugusel. Tuletõrje

veevõtukoha tegevusraadiuseks on arvestatud kuni 100 m (näidatud tehnovõrkude plaanil). Tagatud peab olema tuleõnnetuse korral hoonetest evakuatsioon nn pimedatest kohtadest ja nurkadest ning ülemiselt korruselt varuväljapääsude ja varuredelite kaudu.

Kuna Lennuradari teele planeeritav hüdrant ei kata ära pos. 3 kinnistut, siis lahendada pos. 3 kinnistu tuletõrjee lahendus lokaalselt mahutiga vms.

4.13. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt Aktsiaselts ELVESO poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr VK-TT 161. Planeeritud reoveekanaliseerimise põhimõtteline lahendus on ära toodud tehnovõrkude joonisel. Detailplaneeringu ala kinnistute tarvis on planeeritud vaatluskaevud (kinnistute piiridest väljapoole, kuid mitte kaugemale kui 1 m) mis jäävad kruntide liitumispunktideks ühiskanaliseerimisega.

Lennuradari teele on vastavalt arengukavale ette nähtud survekanaliseerimine ja reovee pumpla kaitsevööndiga 20 m lisaks isevoolele kanalile. Reoveepumplale on tagatud juurdepääsutee, hooldusplats ja elektriga varustamine. Kuna maapind on nimetatud tee suunas tõusev, siis on POS 3 krundile reovee ära juhtimiseks ette nähtud reovee väikepumpla.

Kruntide reovee kogus kokku on hinnanguliselt kuni 4,5 m³/d, ca 135 m³ kuus.

Ühiskanaliseerimine planeerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning tee kinnistule, kuid mitte sõidutee alla. Ristumistel tee maa-aladega planeerida ÜVK torustikud hülsstorudes. Kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd on 2 m toru teljest mõlemale poole.

Kõik projekteerimistööd teha võttes aluseks Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013–2024, seal toodud torustikele ja pumplatele antud parameetreid ja ühendusi teiste süsteemidega, piirkonnas kehtivaid ja algatatud detailplaneeringuid.

Trasside projekteerimiseks tuleb võtta Rae valla vee-ettevõtjalt (Aktsiaselts ELVESO) tehnilised tingimused. Enne DP kehtestamist seada DP alast välja jäävatele reovee torustikele isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO nimele. Reoveekanaliseerimise lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Aktsiaselts ELVESO-ga.

4.14. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimise süsteemid peavad töötama ja sademete juhtimine (imbumine) reoveekanaliseerimise peab olema välistatud. Detailplaneeringu alal on teemaa ümbritsevast maapinnast kõrgemal, sademeveega seal probleeme ei ole. Seetõttu puudub vajadus teemaa kuivendamiseks. Kruntidelt on sade- ja pinnasevett võimalus juhtida vajadusel rajatava sademevee torustikuga olemasolevatesse kraavidesse, eriti katuse ja platside/parklate veed. Projekteerimise ja ehitamise käigus peab tagama saasteainete mittesattumise Soodevahe peakraavi. Sadeveed peavad enne eelvoolu suunamist läbima õli-liivapüüdu. Täpne lahendus antakse hoone/parkla projekti koosseisus. Muu sademevesi immutatakse kruntide siseselt. Projekteerimise käigus kaaluda sademevee kogumist ja taaskasutamise võimalust.

Arvestada võimalusel varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

Sademe- ja pinnasevee ära juhtimine lahendatakse ehitusprojekti koosseisus. Planeeritava ala POS 1 sademevee kogus on ca 6700 m³/aastas, POS 2 kogus on ca 3300 m³/aastas,

POS 3 kogus on ca 5100 m³/aastas, POS 6 kogus on ca 600 m³/aastas ja teemaal ca 1700 m³/aastas. Ehituskruntide kogused täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus.

POS 1 krundil olev kraav võimalusel ja vajadusel säilitada, sh ümber tõsta, puhastada. Vajaduse puudumisel likvideerida. POS 6 krundi sademeveed juhtida Lennuradari tee ääres olemasse kraavi. Krundil olev kraav likvideerida.

4.15. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele nr 231058. Planeeringuala koormuskeskmesse (POS 1 krundile) on planeeritud 10/0,4 kV alajaam, mille toide on kavandatud 10 kV maakaabelliiniga alates olemasolevast Radari 10/0,4 kV alajaamast (vt joonis 5). Tänavavalgustuse, kanalipumpla, POS 1, POS 2 ja POS 3 elektrivarustus toimub ehitatavatest liitumiskilpidest toitega projekteeritavalt 0,4 kV kaabelliinilt, toitega projekteeritavast 10/0,4 kV alajaamast.

POS 6 krundi elektrivarustus saab alguse Lennuradari tee 6 kinnistu liitumispunktist. Liitumispunkti peakaitsme suurendamiseks tuleb teha sellekohane taotlus ja sõlmida leping.

Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Täpne lahendus antakse tööprojekti koosseisus. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

4.16. Tänavavalgustus

Planeeritava ala tänavavalgustusele on planeeritud kaablikoridor Lennuradari tee äärde. Liitumiskilp POS 1 krundi idanurgas planeeritud alajaama juures. Tänavavalgustus peab valgustama nii sõidutee kui jalgte.

4.17. Telekommunikatsioonivarustus

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 28168804 puuduvad Lennuradari teel Telia sideliinirajatised. Sideühenduseks on planeeritud sidekanalisatsiooni põhitrass Lennuradari tee äärde ja ühendatakse sidekaevust nr 16343 välja ehitatud 100mm läbimõõduga sidekanalisatsiooni torustikuga. Planeeritud kruntidele on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist. Vastavalt vajadusele ette näha trassi projekteerimisel KKS tüüpi sidekaevud, mis ei või jääda sõidutee alla. Telia sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisemise võrgu ühenduskohani.

Planeeringujärgse tegevuste korral lähtuda:

- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS täiendavad tehnilised tingimused;
- tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis tuleb lähtuda sideehitiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast kooskõlastatult Telia Eesti AS järelevalvega;
- tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

4.18. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse gaasivõrgu baasil. Vastavalt Energate OÜ poolt 19.04.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele T-385 on planeeritud gaasitrass Lennuradari tee äärde, mis ühendatakse olemasoleva keskmise surve gaasivõrguga Lennuradari tee 7 krundi põhjanurgas. Planeeritud kruntide piirile on gaasivõrguga liitumiseks ette nähtud maa-alused sulge seadmed. Gaasipaigaldis peab vastama Küttegaasi ohutuse seadusele ja teistele Eesti Vabariigis kehtivatele normdokumentide nõuetele.

Gaasivõrguga liitumiseks sõlmida Energate OÜ-ga vähemalt üheksa kuud enne tarbimise algust liitumisleping.

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Planeeritaval alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrgemat haljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole.

Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile (http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf, vaadatud 20.11.2015) kõrge pinnasega radoonisisaldusega (50-150 kBq/m³) piirkonnas. Enne ehitusprojekti koostamist kaaluda radooniuuringu tegemist, et selgitada välja konkreetne radoonisisaldus antud asukohas ning vastavalt radooniuuringus esitatud soovitudele näha ette radooni leevendusmeetmed. Hoonete ehitusprojekti koosseisus näha ette meetmed radoonitaseme vähendamiseks.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks looduskeskkonna vastupanuvõime või loodusvarade taastumisvõime ületamist ega keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed.

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. Kõvakatendiga aladelt kogunev sademevesi juhtida läbi õli- ja liivapüüduuri sadeveekanalisatsiooni.

Meile teadaolevate andmete põhjal ebaseaduslikud puurkaevud planeeritaval ala puuduvad.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded; Kaitse müra eest, vt ka punkt 4.3 ehitise arhitektuurinõuded.

Enne infrastruktuuri ja hoonete ehitustööde algust planeeritav ala korrastada ja sellega seonduvalt tekkivate jäätmete käitlemisel lähtuda Rae valla jäätmehoolduse eeskirjast, vastu võetud 19.03.2013 Rae valla Volikogu otsusega nr 99.

Teadaolevate andmete alusel paikneb planeeritaval alal ajutisi ebaseaduslikke rajatisi, ehitisi ning lähtuvalt sellest kooskõlastada planeeritava ala korrastamine enne ehitustegevuse algust Rae Vallavalituse keskkonnaspetsialistiga.

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. Detailplaneeringu elluviimise

järgselt on võimalik, et esineb avariolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik planeerimismenetluses läbi kaaluda. Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada mõni suurem ja pikemaajaline avarii reoveetrassidega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus

- Jäätmeloa taotlemise vajadus määratleda hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.
- Keskkonnaministri 11.06.2014. a määrus nr 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse § 148 kohaselt tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud määruses sätestatud saasteainete heitkoguse piirnormi ületamist. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taotleda saasteluba enne ehitusloa taotlemist.
- Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusluba.
- tee maa-alalt ning kinnistute kõvakattega platidelt ja katustelt sademeveed kogutakse kokku. Kraavi juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suuvasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” sätestatud nõuetele. Sellele tegevusele taotleda vee erikasutusluba tulenevalt veeseaduse § 8 lg 2 p 4.
- Maapõueseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustööl alles jääva kaevise kasutamise. Kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit. Vähemalt kaks nädalat enne jäätmekäitluse alustamist teavitada oma kavandatavast tegevusest, saates Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile teate, millele lisada maaomaniku kooskõlastus, kelle maale pinnas veetakse.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- tänavate ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- avalikult kasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;

- atraktiivsed materjalid, värvid;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid).

7. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

- Maaüksuse jagamine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutusele;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede (taristu) projekteerimine, sh tehniliste tingimuste taotlemine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede rajamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- ehituslubade väljastamine detailplaneeringuga ettenähtud ehitatud hoonete kasutamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele kasutusloa taotlusi ega alustata hoonete kasutamist enne, kui on täidetud detailplaneeringu huvitatud isiku poolt Rae Vallavalitsusega sõlmitud detailplaneeringu koostamise delegeerimislepingu punktides 3.1 ja 3.2 sätestatud kohustused ja krunte teenindatav taristu on saanud kasutusloa;
- seada detailplaneeringu kohaselt moodustatud kinnistutele seatud servituutide osas isiklik kasutusõigus;
- planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt.

Koostas:
Kristiina Kokk
Arhitekt