



Töö nr. 01-15

Harju maakonnas, Rae vallas, Peetri alevikus Vana-Tartu mnt 71 (katastriosa tunnus 65301:001:1438) ning Vana-Tartu mnt 73 (katastriosa tunnus 65301:001:1439) kinnistute ja lähiala detailplaneering

TELLIJA:

Rae vald, registrikood 75026106, Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa, telefon: 6056750, e-post: info@rae.ee

HUVITATUD ISIK:

RV HANSAHOLTZ OÜ, registrikood 11310672, Tuleviku tee 10, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa
Esindaja: Veigo Gutmann, telefon: 5644600, e-post: veigo@hansaviimistlus.ee

PUUDUTATUD ISIKUD:

Peeter Pihlakas, isikukood 36312230223

Peetri talu, Peetri alevik, 75312, Harjumaa, telefon: 5273793, e-post: pihlaka.farm@gmail.com

Marju Pihlakas, isikukood 48102050242

Väljaku 17b- 9, Jüri alevik, 75301, Harjumaa, telefon: 56683279; marju.pihlakas@gmail.com

Ulvi Pihlakas, isikukood 47002240242

Kangilaski 10, Lagedi alevik, 75303, Harjumaa, telefon: 56632604; ulvipihla@gmail.com

Meelis Pihlakas, isikukood 36510030240

Kangilaski 10, Lagedi alevik, 75303, Harjumaa, telefon: 56476304; mahe.muhe@gmail.com

DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA:

Alpha Engineering OÜ, registrikood 12308074, Pargi tee 9-4, Peetri alevik, 75312, Harjumaa
Esindaja: Fred Talu, telefon: 5040425, e-post: talu.fred@gmail.com

PLANEERIJA / PROJEKTIJUHT:

Fred Talu, telefon: 5040425, e-post: talu.fred@gmail.com

Peetri, august 2016

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	4
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	4
4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	4
5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	6
6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	6
6.1. ASEND.....	6
6.2. MAAKASUTUS	8
6.3. HOONED JA RAJATISED.....	8
6.4. TEHNOVARUSTUS	8
6.5. HALJASTUS.....	9
6.6. RELJEEF	9
6.7. LIIKLUSKORRALDUS.....	9
6.8. KEHTIVAD KITSENDUSED JA PIIRANGUD	9
7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÕÕNDI ANALÜÜS	9
8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	10
8.1. PLANEERINGULAHENDUS	10
8.2. INSOLATSIOONITINGIMUSED	11
8.3. KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS	12
8.4. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	13
8.5. ARHITEKTUURINÕUDED.....	13
8.6. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	14
8.6.1. DETAILPLANEERINGUST TULENEV MÕJU TEEDEVÕRGULE	14
8.7. HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE	18
8.8. JÄÄTMETE KÄITLEMINE.....	19
8.9. ENERGIATÕHUSUSE PÕHIMÕTTED.....	19
8.10. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	20
8.11. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS.....	20
8.12. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS	20

8.13.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	21
9.	TEHNOVÕRGUD	22
9.1.	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	22
9.1.1.	VEEVARUSTUS	22
9.1.2.	KANALISATSIOON	22
9.2.	SADEMEVEE KANALISATSIOON.....	23
9.3.	ELEKTRIVARUSTUS.....	23
9.4.	SIDEVARUSTUS	23
9.5.	SOOJUSVARUSTUS	24

III LISAD

1. AS ELVESO tehnilised tingimused nr VK-TT 006 (12.02.2016).
2. Telia Eesti AS (endine nimi Eesti Telekom AS) telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 25854498 (19.01.2016).
3. Adven Eesti AS tehnilised tingimused (12.01.2016).
4. Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused nr 237589 (27.01.2016).

IV JOONISED

DP-01	Asukohakeem	M -----
DP-02	Kontaktvõõndi skeem	M 1:4000
DP-03	Tugiplaan	M 1:500
DP-04	Põhijoonis	M 1:500
DP-05	Tehnovõrgud	M 1:500
DP-06	Iseloomulikud lõiked 1-1 ja 2-2	M 1:100

V KOOSKÕLASTUSED

II SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Käesolev detailplaneering hõlmab Rae vallas Peetri alevikus asuvaid kinnistuid: Vana-Tartu mnt 71 (katastriosa tunnus 65301:001:1438) ning Vana-Tartu mnt 73 (katastriosa tunnus 65301:001:1439). Planeeringuala suurus on 0,85 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Rae Vallavalitsuse 22.03.2005 korraldusega nr 351 kehtestatud Peetri küla Allika kinnistu detailplaneeringuga moodustatud kruntide pos 19 (Vana-Tartu mnt 71) ja pos 45 (Vana-Tartu mnt 73) omavahelise piiri muutmine ning pos 45 (Vana-Tartu mnt 73) määratud sihtotstarbe muutmine ärimaaks koos selle kinnistu ehitusõiguse suurendamise, uute hoonestustingimuste määramise, juurdepääsude lahendamise, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise ning haljastusega. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla – Jüri teekaitsevööndi vähendamiseks.

Käesolevas detailplaneeringus on planeeritavate kinnistute positsioonid tähistatud järgnevalt:

- POS 1 – Vana-Tartu mnt 73 kinnistu
- POS 2 – Vana-Tartu mnt 71 kinnistu

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (21.05.2013)
- Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009)
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-202;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”
- Rae Vallavalitsuse 22.03.2005 korraldus nr 351 „Peetri küla Allika kinnistu detailplaneering”
- Katastriüksuste plaanid
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Teede projekteerimise normid ja selle Lisa 1 (Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106)
- Hea ehitustava
- Katastriüksuse plaan
- Muud Eesti Vabariigis kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid
- Rae Vallavalitsuse lähtetingimused
- Võrguvaldajate tehnilised tingimused

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise aluseks on võetud Rae valla geoinfosüsteemist avalikult kättesaadav topo-geodeetiline alusplaan M1:500: mõõdistaja OÜ Nivello (töö nr 831), mõõdistatud 31.03.2015), koordinaadid L-EST 97.a. süsteemis, kõrgused Balti süsteemis. Lisaks on arvestatud 2015. aastal teostatud maantee kattetaastusremondi ning maanteeäärse kergliiklustee ehitustööde järgsete teostusjoonistega.

4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Rae valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritaval alal ette nähtud äri ja/või tootmismaade ala.

Käesoleva detailplaneeringu maa-alal on kehtiv varem koostatud Allika kinnistu detailplaneering (kehtestatud 22.03.2005 korraldusega nr.351). Käesolev detailplaneering ei planeeri ega muuda muuda Vana-Tartu mnt 71 kinnistu (POS 2) osas varem koostatud kehtiva detailplaneeringu alusel muuhulgas määratud sihtotstarvet, ehitusõigusi ja -tingimusi, liikluskorralduse ning tehnovõrkudega varustatuse põhimõtteid. Käsitletav detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev.

Käesoleva planeerimisettepanekuga nähakse ette planeeritavate kinnistute sihtotstarbeks ärimaa (positsioonid 1 ja 2). Üldplaneeringuga on määratud hoonestuse maksimaalseks kõrguseks 12 m.

Üldplaneeringu nõuete ja detailplaneeringuga kavandatava võrdlustabel:

Näitaja	Rae valla üldplaneering	Detailplaneering	Märkus
Krundi suurus	Max 1,5 ha, elamute kontaktvööndis max 0,7ha	0.14 ha ja 0,7 ha	
Krundi sihtotstarve %	Elamute kontaktvööndis vaid ärimaa sihtotstarbelised kaubandus-, teenindus- ja büroopinnad	Ä 100%	
Täisehitus %	max 40%	Pos 1 38% ja Pos 2 43% - keskmine 40%	
Kõrgus ja korruselisus	Vana-Tartu mnt ääres kuni 12 m. <i>Korruselisuse nõuet ei ole määratud.</i>	Pos 1 12 m ja Pos 2 11 m; 3 korrust	
Haljastus	1) 20% krundi pinnast haljasala 2) maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala 3) krundi iga 600m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m 4) elamualade kontaktvööndis min 40% haljaslast peab olema kaetud kõrghaljastusega 5) läbivate teede ääres puudeallee	1) 20% 2) maantee teekaitsevöönd osaliselt haljasala 3) krundi iga 600m ² 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m 4) elamute kontaktvööndis min 40% kõrghaljastus 5) läbivad teed puuduvad	
Hoonete arv krundil	kuni 2 hoonet krundil	Pos 1 – 2 hoonet, Pos 2 – 3 hoonet	Pos 2 on kehtiva detailplaneeringu alusel 3 hoonet, mida käesolev detailplaneering ei muuda
Ehitusjoon	1) siseteel min 20m kaugusel 2) maantee ääres teekaitsevööndi piiril	1) siseteel min 10m kaugusel 2) maantee ääres teekaitsevööndist eemal	1) Reti tee kaitsevöönd on 10m
Katusekalle	0-15°, parapetiga	0-15°, parapetiga	

Piirded	1) ei ole kohustuslik 2) piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2m 3) ärihoonetel elamute kontaktvööndis kõrgus kuni 1,8m	1) üldjuhul piirdeaedu ei planeerita. Pos 2 on kehtiva detailplaneeringu alusel piirdeaia võimalik paiknemine kavandatud 2) piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2m 3) ärihoonetel elamute kontaktvööndis kõrgus kuni 1,8m	
Materjalikäsitus	-eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas -äri- ja tootmishoonetel tohib plekki kasutada kuni 40% ulatuses, ärihoonetel vaid aktsendi andmiseks -maantee pool esinduslik fassaad	- fassaadi lahenduses tuleb kasutada ja omavahel kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali. Betoon (s-h elltoodetud betoonelement), puit, klaas. Plekki tohib kasutada aktsendi aktsendi andmiseks - maantee pool esinduslik fassaad	

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Rae Vallavalitsuse 22.03.2005 korraldusega nr 351 kehtestatud Peetri küla Allika kinnistu detailplaneeringuga moodustatud kruntide pos 19 (Vana-Tartu mnt 71) ja pos 45 (Vana-Tartu mnt 73) omavahelise piiri muutmine ning pos 45 (Vana-Tartu mnt 73) määratud sihtotstarbe muutmine ärimaaks koos selle kinnistu ehitusõiguse suurendamise, uute hoonestustingimuste määramise, juurdepääsude lahendamise, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise ning haljastusega. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla – Jüri teekaitsevööndi vähendamiseks.

Detailplaneeringu eesmärk on vastav üldplaneeringule.

6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

6.1.ASEND

Planeeringu ala paikneb lõunast kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla - Jüri äärsel alal (ca km 4,70...4,85) ning idast nimetatud maantee ja Reti tee (kohalik tee nr 6530079) ristmiku piirkonnas. Alast põhja poole jäävad äri- ja tootmismaa (Reti tee 1) ning elamu- ja maatulundusmaa (Vana-Tartu mnt 69b). Ala põhjaservas paikneb ka olemasolev tootmismaa kinnistu, millel asub olemasolev Elektrilevi OÜ'le kuuluv alajaam (Annukse AJ, nr 223). Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks äri- ja tootmiskvartaliks.

Planeeringuala suurus on 0,85 ha. Kõrghaljastus paikneb Vana-Tartu mnt 71 kinnistul oleva hoone ümbruses ning kasvab grupiti.



Vaade planeeringualale Reti tee ristmiku suunalt.



Vaade planeeringualale Reti teelt kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla – Jüri suunas.



Vaade planeeringualale kõrvalmaanteelt nr 11330 Järveküla – Jüri km 4,70 juures.

6.2. MAAKASUTUS

Planeeritavaks alaks on järgmised kinnistud:

- 1 Vana-Tartu mnt 71 (maa-ameti andmetel):
 - katastriüksuse tunnus: 65301:001:1438;
 - maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%;
 - kinnistu pindala: 7168 m²
- 2 Vana-Tartu mnt 73 (maa-ameti andmetel):
 - katastriüksuse tunnus: 65301:001:1439;
 - maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%;
 - kinnistu pindala: 1216 m²

6.3. HOONED JA RAJATISED

Ehitisregistri andmetel asub Vana-Tartu mnt 71 kinnistul väravahoone (ehitisregistri kood 116039705) ehitisealuse pindalaga 24 m² ja põllutöomasinate kuur (ehitisregistri kood 116039704) ehitisealuse pindalaga 1363 m². Vana-Tartu mnt 73 kinnistu on ehitisregistri andmetel hoonestamata. Planeeritaval alal paiknevad elektrimaakaabelliinid.

6.4. TEHNOVARUSTUS

Kinnistutel puuduvad tehnovõrgud uusehitiste rajamiseks.

6.5. HALJASTUS

Kõrghaljastus paikneb Vana-Tartu mnt 71 kinnistul oleva hoone ümbruses ning kasvab grupiti.

Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid.

6.6. RELJEEF

Planeeritava ala maapind on ühtlaselt ebatasane, langedes põhja suunas (kõrgema kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla – Jüri poolt põhja suunas üle planeeringuala). Absoluutsed kõrgusmärgid jäävad vahemikku 49,70...46,00.

6.7. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale on tagatud olemasolevate teedega: kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla – Jüri ning kohalik tee nr 6530079 Reti tee. Vana-Tartu mnt 71 kinnistule on tagatud juurdepääs mahasõiduna nimetatud maanteelt (olemasolev mahasõit), Vana-Tartu mnt 73 kinnistule on tagatud juurdepääs Reti teelt.

Ühistransport Tallinna ja Rae valla keskustega on korraldatud bussidega mööda kõrvalmaanteed nr 11330 Järveküla - Jüri. Lähim ühistranspordipeatus planeeringualale, Hundisepa peatus maanteel planeeringuala keskel, on kavandatud nihutada Assaku poole Rae Vallavolikogu poolt 21.06.2016 otsusega nr 159 algatatud Saare maaüksuse detailplaneeringu lahenduse osana.

Olemasolev situatsioon on kajastatud tugiplaanil DP-03, millele on kantud ka kõik kehtivad tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevad kitsendused.

6.8. KEHTIVAD KITSENDUSED JA PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektripaigaldise kaitsevöönd: elektrimaakaabelliin 1 m mõlemal pool liini telge;
- Kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla - Jüri teekaitsevöönd kuni 30 m äärmise sõiduraja servast;
- Reti tee (kohalik tee nr 6530079) teekaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast.

7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Käesoleva detaiplaneeringu koosseisus on antud joonis DP-02 "Kontaktvööndi skeem", millele on kantud kontaktvööndisse jäävad olemasolevad:

- Kinnistuste piirid
- Kehtivad kinnistute sihtotstarbed
- Vahetu kontaktvööndi kehtivad ehitusõigused korruselisuse ning kõrguse osas
- Olemasolevate riigiteede ning kohalike teede (s-h kergliiklustee) paiknemine ja nimed

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Rae Vallavalitsuse 22.03.2005 korraldusega nr 351 kehtestatud Peetri küla Allika kinnistu detailplaneeringuga moodustatud kruntide pos 19 (Vana-Tartu mnt 71) ja pos 45 (Vana-Tartu mnt 73) omavahelise piiri muutmine ning pos 45 (Vana-Tartu mnt 73) määratud sihtotstarbe muutmine ärimaaks koos selle kinnistu ehitusõiguse suurendamise, uute hoonestustingimuste määramise, juurdepääsude lahendamise, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise ning haljastusega.

Detailplaneeringu lahendusega moodustatakse kaks (2) ärimaa sihtotstarbega kinnistut (POS 1 ja POS 2). Kaks ärimaa kinnistut moodustatakse omandiõigusest tulenevalt (kaks maaomanikku).

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega ja naaberaladel paikneva hoonestusega, lähtutud on Rae valla üldplaneeringust. Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja kõrghaljastuseta kinnistute ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga sobivaks tervikuks, et moodustuks ühtne ärihoonete ala.

Käesolev planeeringulahendus annab vahetus naabruses olevatele elamualadele privaatsuse ja vähendab maanteelt tulevat liiklus- ja valgusmüra. Ka kuritegevuse seisukohalt peaks planeeringulahendus muutma olukorra turvalisemaks (ärihoonete piiratud ala ja ööpäevaringne valve).

Detailplaneering teeb ettepaneku (vastavalt Rae valla üldplaneeringule) muuta planeeritud kinnistu Vana-Tartu mnt 73 kasutusotstarve 100% ärimaaks (Vana-Tartu mnt 71 on kehtiva detailplaneeringu alusel 100% ärimaa) ning määrata kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla – Jüri teekaitsevööndi ulatuseks 10 m äärmise sõiduraja servast.

Juurdepääs autoga on planeeritavale alale tagatud olemasolevaelt teedelt:

- 1) Juurdepääs Vana-Tartu mnt 71 kinnistule (POS 2) vastavalt kehtivale detailplaneeringule kõrvalmaanteelt nr 11330 Järveküla – Jüri (olemasolev mahasõit);
- 2) Juurdepääs Vana-Tartu mnt 73 kinnistule (POS 1) kohalikult teelt nr 6530079 Reti tee.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus jätkab lähialal väljakujunenud ärihoonete paiknemist. Hoonestusala jääb riigimaantee teekaitsevööndist (äärmise sõiduraja servast 10 m) mõnevõrra eemale ning naaberkinnistute piiridest minimaalselt 4 m kaugusele, ulatudes Reti tee teekaitsevööndini (10 m sõidutee servast). Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valida nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoonete paiknemise planeerimisel.

Planeeritavale krundile POS 1 on lubatud ehitada kuni 2 hoonet, planeeritavale krundile POS 2 on lubatud ehitada kuni 3 hoonet. Sarnaselt lähialas väljaehitatud hoonestusele ning vastavalt Rae valla üldplaneeringule on planeeringuala maksimaalseks täisehitusprotsendiks määratud 40%.

8.2. INSOLATSIOONITINGIMUSED

Vastavalt EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ alusel tuleb planeeringute koostamisel hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et oleks tagatud 3- tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Kusjuures, insolatsiooni vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kestusest.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgi seisukohalt, milleks on planeerida ehitusõigused planeeritaval kinnistul Vana-Tartu mnt 73, ei ole insolatsiooniarvutuste ning skeemide koostamine vajalik ega põhjendatud.

Piisav kaugus naaberkinnistutest, planeeritava hoonemahu kõrgus ja orientatsioon ilmakaarte suhtes ei halvenda ümbritseva ala insolatsioonitingimusi.

8.3. KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Detailplaneeringus on kokku kavandatud 2 ärimaa krunti.

POS 1 (PLANEERITAV)

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	537 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	12 m
Hoonete suurim korruselisus:	3

Krundile on ettenähtud ärihoone(d), milles on büroo-, lao-, kaubandus- ja teeninduspinnad. Juurdepääs krundile on Reti teelt. Parkimiskohad on kavandatud krundile POS 1.

POS 2 (VAREM PLANEERITUD KEHTIV DETAILPLANEERING)

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	3000 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	12 m
Hoonete suurim korruselisus:	3

Krundile on ettenähtud ärihoone(d), milles on büroo-, lao-, kaubandus- ja teeninduspinnad. Juurdepääs krundile on kõrvalmaanteelt nr 11330 Järveküla – Jüri. Parkimiskohad on kavandatud krundile POS 2.

Planeeringuala tehnilised näitajad:

Pos. nr.	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Ehitusalune pind (m ²)	Hoonete arv krundil	Korruselisus/kõrgus (m)	Tulepüsivus-aste	Parkimis-kohtade arv	Sihtotstarve katastri üksuse	Sihtotstarve detailplaneeringus ja %
1	1 412	537	2	2/12	TP2	17	Ä	Ä 100%
2	6 972	3 000	3	3/11	TP2	60	Ä	Ä 100%

8.4. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Teenindav kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
POS 1	Isiklik kasutusõigus	1. Elektri maakaabelliinid – valdaja kasuks; 2. Sidekanal – valdaja kasuks; 3. Juurdepääs kinnistu Vana-Tartu mnt 73a igakordse omaniku kasuks.	1. 1 m kummalegi poole äärmisest kaablist kaablite valdamisega seotud tegevusteks; 2. 1 m kummalegi poole sidekanali servast sidekanali valdamisega seotud tegevusteks; 3. Juurdepääsuservituudi ala vastavalt plaanile igakordse juurdepääsu tagamiseks kinnistule Vana-Tartu mnt 73a.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb võrkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne isikliku kasutusõiguse leping. Juhul kui isikliku kasutusõiguse lepingu sõlmimine ei ole detailplaneeringu staadiumis võimalik (nt ei ole vajalikus täpsusastmes teada tehnovõrkude paiknemine, nende rajamine tulevikus, mis selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis vms), tuleb võrkude valdaja ja maaomaniku vahel isikliku kasutusõiguse lepingu sõlmimise tingimustes kokku leppida täiendavate tehniliste tingimustega ehitusprojekti koostamiseks/liitumiseks.

8.5. ARHITEKTUURINÕUDED

- Planeeritavad hooned peavad sobima olemasolevate naabruses asuvate ärihoonetega;
- Vana-Tartu maantee ja Reti tee poole näha ette esinduslikumad fassaadid;
- Hoonete asetus paralleelne või risti juurdepääsuteega;
- Hoone peab olema visuaalselt huvitav, moderne, lihtne ja liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt, tõstma piirkonna arhitektuurset taset. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega;
- Fassaadi lahenduses tuleb kasutada ja omavahel kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali ning lubatud on kasutada puitvoodrit, tellist, krohvipinda, betoonipinda ja fassaadikatteplaate. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Plekki tohib kasutada aktsendi andmiseks.
- Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8m.
- Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus tarvitusele võtta nõuetekohased tuleohutusmeetmed;
- Ühe- või kahepoolse kaldega katus. Katusekaldeks 0-15°, parapetiga. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun);
- Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Erandiks on maastikukujunduse elemendid;

- Kuna detailplaneeringuga kavandatakse hooneid akustiliselt võimalikku probleemsesse piirkonda, siis tuleb kasutusele võtta meetmed nõuetekohase mürataseme tagamiseks siseruumides.

8.6. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs autoga on planeeritavale alale tagatud olemasolevaelt teedelt:

- 1) Juurdepääs Vana-Tartu mnt 71 kinnistule (POS 2) vastavalt kehtivale detailplaneeringule kõrvalmaanteelt nr 11330 Järveküla – Jüri (olemasolev mahasõit);
- 2) Juurdepääs Vana-Tartu mnt 73 kinnistule (POS 1) kohalikult teelt nr 6530079 Reti tee.

Kõrvalmaanteel nr 11330 Järveküla – Jüri kehtib kiiruspiirang 60 km/h, Reti tee kiiruspiirang on 40 km/h.

Nõuetekohane nähtavus mõlemale nimetatud sõiduteele on tagatud, mis on kajastatud joonisel nr DP-04 Põhijoonis ristmike nähtavuskolmurkadena.

Uusi kergliiklusteid ei planeerita ning lähtutakse olemasolevatest (kõrvalmaantee paremas servas ning Reti tee ääres), mis täidavad võimalikud vajalikud funktsioonid.

Parkimine on lahendatud parkimisplatsidega. Parkimiskohad on kavandatud eraldiseisvalt mõlemale krundile krundile POS 1 ja POS 2.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Parkimiskohti on kokku ette nähtud 77 tk, mis on arvatud vastavalt planeeritud sihtotstarbele ning maakasutusele ja lähtuvalt EVS 843:2016 Linnatänavad parkimisnormatiivile 1/150 (1 parkimiskoht iga avatud brutopinna 150 m² kohta).

Lähim ühistranspordipeatus planeeringualale, Hundisepa peatus maanteel planeeringuala keskel, on kavandatud nihutada Assaku poole Rae Vallavolikogu poolt 21.06.2016 otsusega nr 159 algatatud Saare maaüksuse detailplaneeringu lahenduse osana.

8.6.1. DETAILPLANEERINGUST TULENEV MÕJU TEEDEVÕRGULE

Käesolevaga käsitletakse kõrvalmaanteed nr 11330 Järveküla – Jüri ning kohalikku teed nr 6530079 Reti tee planeeringuala puudutaval lõigul ning neil paiknevaid järgmisi määravaid punkte:

1. Kõrvalmaantee ja Reti tee ristmik
2. Mahasõit kõrvalmaanteelt Vana-Tartu mnt 71 kinnistule

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata uusi ristmikke ja mahasõite, vaid lähtutakse olemasolevatest.

Kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla – Jüri (vastavalt Maa-ameti andmetele V klassi mantee)

Kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla- Jüri km 4,70 - 4,85 aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2014. a seisuga on 2234 a/ööp, mis näitab, vastavalt liikluse koosseisule, sagedust taandatuna ühikautodele (teoreetiline sõiduk, mis kasutab tee läbilaskvusest sama suure osa kui keskmine sõiduauto). Käsitletavas piirkonnas ning liiuluskeskkonnas moodustab tippunni liiklusintensiivsus ca 10 % aasta keskmisest ööpäevasest liiklussagedusest. Seega – käsitletavatel maanteelõigul on kriitilise tippunni intensiivsus ca 225 sa/h. Vastavalt Tee projekteerimise normidele ja selle Lisale 1 (Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106) on V klassi maantee eeldatav aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus taandatuna

sõiduautole 100 – 1000 sa/ööp, mis tähendab, et tegelik liiklussagedus maanteel ületab normikohase eelduse üle 2 korra.

Kohalik tee nr 6530079 Reti tee

Reti tee liiklusloenduste andmed ei ole planeerijale teada, mistõttu on hinnatud Reti tee võimalikku liikluskoormust oleva ning kavandatud maakasutuse alusel. Samuti on arvestatud asjaoluga, et Reti tee on ühendatud kõrvalmaanteega kahe ristmiku kaudu, mille vahel jaguneb Reti tee liiklusintensiivsus sarnaselt. Oma olemuselt on Reti tee juurdepääsutänav.

Põhilised koondandmed

Järgnevas tabelis on toodud põhilised parameetrid, millel põhineb käesolev hinnang:

Parameeter	Olemasolevad teed		Lisatav detailplaneering	
	Riigi kõrvalmaantee	Rae valla kohalik tee	Vana-Tartu mnt 73	Vana-Tartu mnt 71
	nr 11330 Järveküla - Jüri	nr 6530079 Reti tee		
Liigitus	V klassi maantee	Juurdepääsutänav	Mahasõit Reti teelt	Mahasõit maanteelt
Liiklussagedus (hinnanguline prognoositud tipptund aastal 2026)	400 sa/h	300 sa/h	10 sa/h	30 sa/h
Kiiruspiirang (olemasolev)	60 km/h	40 km/h	Õueala	Õueala

Ülal toodud tabelis on toodud liiklussageduse prognoos 10 aastaks järgmise põhimõtte alusel:

1. Riigimaantee liikluse kasv ca 5 % aastas
2. Reti tee liikluse kasv vastavalt teenindatavale maakasutusele ning selle suurusele
3. Käesoleva detailplaneeringu ala liiklussageduse kavandatud suurus

Läbilaskvuserarvutused

Vastavalt eelnevalt toodud lähteandmetele on teostatud läbilaskvuserarvutused järgnevalt.

1. Kõrvalmaantee ja Reti tee ristmik. Arvutused on teostatud ühtsena, mis kajastab nii hommikust kui ka õhtust tipptundi prognoositud 2026. aastal. Arvutustes on eeldatud hommikuse ja õhtuse tipptunni sarnasust maakasutusest ning asukohast tulenevalt ning on selle tasandamiseks lisatud Reti tee liiklussagedust ca 30% prognoositule. Järgnevalt toodud ristmiku läbilaskvuserarvutuste tulemused:
 - Vasakpöörde kõrvalmaanteelt Reti teele teenindustasemega A
 - Vasakpöörde Reti teelt kõrvalmaanteele teenindustasemega B
 - Parempöörde Reti teelt kõrvalmaanteele teenindustasemega A

Läbilaskvusarvutused Reti tee ja kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla – Jüri ristmik km 4,85 juures:

T - KUJULINE RISTMIK

Ristmik: Kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla - Jüri ja Reti tee

Kuupäev: 20.04.2016

Analüüsi teostas: Fred Talu

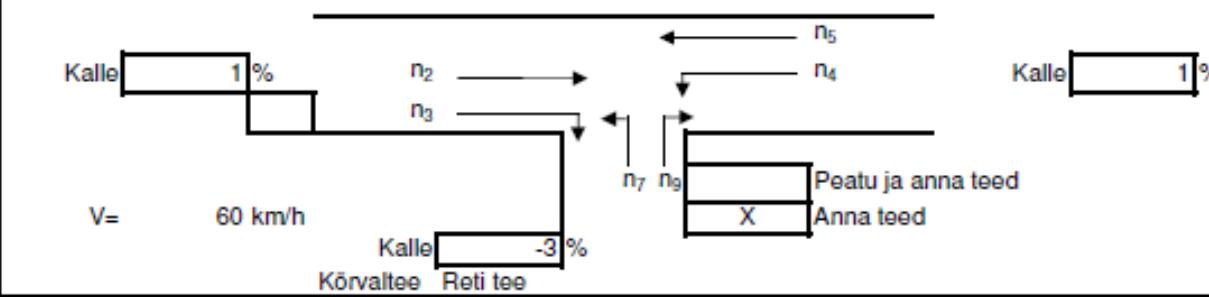
Analüüsitav periood: 2026.a hommik ja õhtu

Projekt nr.: DP 01-15

Linn: Rae vald, Peetri alevik

Voogude jagunemine

Peatee Kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla - Jüri



Voogude jagunemine

Suund nr.	2	3	4	5	7	9
Liiklussagedus a/h	192	96	96	192	96	96
Taandatud liiklussagedus sa/h	200	100	100	200	100	100

1. PP kõrvalteelt

Segav voog n_c

$1/2n_3+n_2=$

240

a/h

Kriitiline tühik T_c

$T_c=$

4,5

s

Võimalik sagedus C_p

$C_{p9}=$

1345

sa/h

Läbilaskvus C_m

$C_{m9}=C_{p9}=$

1345

sa/h

2. VP peateelt

Segav voog n_c

$n_3+n_2=$

288

a/h

Kriitiline tühik T_c

$T_c=$

4,5

s

Võimalik sagedus C_p

$C_{p4}=$

1251

sa/h

Kasutustase z ; jääktegur P

$(m_4/C_{p4}) \cdot 100=$

7,7

$P_4=$

0,942

Läbilaskvus C_m

$C_{m4}=C_{p4}=$

1251

sa/h

3.VP kõrvalteelt

Segav voog n_c

$1/2n_3+n_2+n_5+n_4=$

528

a/h

Kriitiline tühik T_c

$T_c=$

5,5

s

Võimalik sagedus C_p

$C_{p7}=$

522

sa/h

Läbilaskvus C_m

$C_{m7}=C_{p7} \cdot P_4=$

492

sa/h

$C_{SH}= (m_7+m_9)/(m_7/C_{m7}+m_9/C_{m9})$

Suund	m_i (sa/h)	C_m (sa/h)	C_{SH} (sa/h)	$C_R=C_m \cdot m_i$	$C_R=C_{SH} \cdot m$ (sa/h)	TT
7	100	492		392		B
9	100	1345	720	1245	520	A
4	100	1251		1151		A

- Mahasõit kõrvalmaanteelt Vana-Tartu mnt 71 kinnistule. Mahasõitudele ei teostata läbilaskvusarvutusi, kuna tegemist ei ole teede ristumise ehk ristmikuga, kus peab olema tagatud vajalik sujuv liikluse läbilaskvus. Vaatamata sellele on informatiivses mõttes arvutused teostatud ning samuti ühtsena, mis kajastab nii hommikust kui ka õhtust tiptundi prognoositud 2026. aastal. Arvutustes on eeldatud hommikuse ja õhtuse tiptunni sarnasust maakasutusest ning asukohast tulenevalt ning on selle tasandamiseks lisatud Vana-Tartu mnt

71 kinnistule liiklussagedust ca 30% prognoositule. Järgnevalt toodud mahasõidu läbilaskvusarvutuste tulemused:

- Vasakpööre kõrvalmaanteelt kinnistule teenindustasemega A
- Vaskapööre kinnistult kõrvalmaanteele teenindustasemega A
- Parempööre kinnistult kõrvalmaanteele teenindustasemega A

Läbilaskvusarvutused Vana-Tartu mnt 71 kinnistu mahasõidule kõrvalmaanteelt nr 11330 Järveküla – Jüri:

T - KUJULINE RISTMIK						
Ristmik: Kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla - Jüri ja Vana-Tartu mnt 71 Kuupäev: 20.04.2016						
Analüüsi teostas: Fred Talu			Analüüsitav periood: 2026.a hommik ja õhtu			
Projekt nr.: DP 01-15			Linn: Rae vald, Peetri alevik			
Voogude jagunemine						
Peatee Kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla - Jüri						
Kõrvaltee Mahasõit Vana-Tartu mnt 71 kinnistule						
Voogude jagunemine						
Suund nr.	2	3	4	5	7	9
Liiklussagedus a/h	192	10	10	192	10	10
Taandatud liiklussagedus sa/h	200	10	10	200	10	10
1. PP kõrvalteelt $\rightarrow n_3$						
Segav voog n_c	$1/2n_3+n_2=$		196,8		a/h	
Kriitiline tühik T_c	$T_c=$		4,5		s	
Võimalik sagedus C_p	$C_{p3}=$		1432		sa/h	
Läbilaskvus C_m	$C_{m3}=C_{p3}=$		1432		sa/h	
2. VP peateelt $\downarrow n_4$						
Segav voog n_c	$n_3+n_2=$		201,6		a/h	
Kriitiline tühik T_c	$T_c=$		4,5		s	
Võimalik sagedus C_p	$C_{p4}=$		1422		sa/h	
Kasutustase z ; jääktegur P	$(m_4/C_{p4}) \cdot 100=$		0,7		$P_4=$	0,993
Läbilaskvus C_m	$C_{m4}=C_{p4}=$		1422		sa/h	
3.VP kõrvalteelt $\leftarrow n_7$						
Segav voog n_c	$1/2n_3+n_2+n_5+n_4=$		398,4		a/h	
Kriitiline tühik T_c	$T_c=$		5,5		s	
Võimalik sagedus C_p	$C_{p7}=$		681		sa/h	
Läbilaskvus C_m	$C_{m7}=C_{p7} \cdot P_4=$		676		sa/h	

$$C_{SH} = (m_7+m_9)/(m_7/C_{m7}+m_9/C_{m9})$$

Suund	m_i (sa/h)	C_m (sa/h)	C_{SH} (sa/h)	$C_R=C_m-m_i$	$C_R=C_{SH}-m$ (sa/h)	TT
7	10	676		666		A
9	10	1432	919	1422	899	A
4	10	1422		1412		A

Kokkuvõte

Käesoleva detailplaneeringu mõju liiklusohutusele ning läbilaskvusele ei põhjusta vajadust olemasoleva avaliku teedevõrgu muutmiseks.

Arvestades asjaoluga, et detailplaneeringu kontaktvööndisse jääv maakasutus ning liiklusolud vastavad tiheasustuspioonina (asula) tingimustele, on soovitatav:

- Käsitleda kõrvalmaanteed nr 11330 Järveküla – Jüri detailplaneeringu ala kontaktvööndis jaotustäna funktsiooni täitvana. Viited: maanteelega ühenduvad jaotus- ja juurdepääsütnavad; maantee paremas ääres kulgeb kergliiklustee kaugusega ca 0-5 m sõidutee servast; maanteel esinevad märgistamata jalakäijate teeületuskohad (bussipeatused, kergliiklusteede ühendused)
- Kaaluda eelnimetatud asjaoludel maanteel kiiruspiirangu muutmist 50 km'ni/h

8.7. HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE

Haljastuse planeerimisel on muuhulgas lähtutud ka Eesti standardist „Linnatänavad“ EVS 843:2016. Istutatavad puud ja põõsad peavad vastama neile esitatavatele kvaliteedinõuetele.

Planeeritud alal kasutada täiendava haljastuse rajamisel väärtuslikke ja pikaealisi liike, mis sobivad konkreetse koha kasvutingimustega ning ala miljöõga. Krundisisene haljastus lahendatakse konkreetse hoone projekteerimise käigus.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke karantiinseid haigusi, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksid ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

Üldplaneeringu kohaselt on minimaalne haljastuse osakaal krundi pinnast 20%. Ehitusprojektide koostamisel tuleb rakendada vajalikke meetmeid nimetatud haljastuse osakaalu täitmiseks – vajadusel kasutada kõvakatttega teedel murukivisillutist, kaaluda haljasalade tekitamist parklaalal ning otsese liiklusega mittehõivatud aladel.

Olemasolev kõrghaljastus paikneb Vana-Tartu mnt 71 kinnistul oleva hoone ümbruses ning kasvab grupiti. Planeeringuga on ette nähtud kruntidele kõrghaljastuse istutamine, arvestusega minimaalselt krundi iga 600m² kohta 1 puu. Krundile **POS 1** tuleb istutada 2-3 puud ja **POS 2** krundile 11-12 puud. Puude täiskasvanud kõrgus peab olema vähemalt 10 m.

Kõrghaljastuse lahendamisel tuleb arvestada:

- Et istikud oleks suurimate võimalike saadaolevate parameetritega;
- Et krundil kavandatud tegevus ei kahjustaks istikuid;
- Et istikute täiskasvanud kõrguse juures vastaks liigi võra läbimõõd projekteeritavate hoonete paiknemisega;
- Elamute kontaktvööndis min 40% kõrghaljastus.

Madalhalbastust hekkide baasil kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks. Põhijoonisel on näidatud planeeritava kõrghaljastuse ligikaudne asukoht. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Koostada haljastuse projekt või esitada haljastuse lahendus ehitusprojekti koosseisus;

- Hoonete ja tehnovõrkude planeerimisel tagada istutavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt istikute liigile;
- Istutatavate lehtpuude istutuskõrguseks peab olema vähemalt 2-2,5 m, okaspuudel vähemalt 1-1,5 m ning põõsastel vähemalt 0,5 m;
- Kõik istutatavad puud ja põõsad peavad vastama kehtivatele kvaliteedinõuetele ning istutused peavad olema kooskõlas istikutele seatavate nõuetega.

Detailplaneeringu realiseerimisel (s-h ehitusprojektide koostamisel) arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb ehitusprojekti(de) koostamisel hinnata ning planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusel võtta tarvitusele meetmed rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks. Riigitee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik nimetatud leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

8.8. JÄÄTMETE KÄITLEMINE

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu määrusele "Rae valla jäätmehoolduseeskiri".

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale on juriidilisest isikust jäätmetekitajad kohustatud:

- Rakendama oma tegevuses kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete tekke vältimiseks või tekkinud jäätmete koguste ja ohtlikkuse vähendamiseks ning jäätmete taaskasutamiseks;
- Korraldama oma jäätmete käitlust või andma need jäätmehoolduseeskirjaga kindlaksmääratud korras üle jäätmekäitlusettevõttele;
- Pidama koguselist ja liigilist arvestust oma tegevusega seotud jäätmete tekkimise ja käitlemise kohta;
- Andma oma jäätmealasest tegevusest aru Rae Vallavalitsusele ja esitama nõudmisel vastava dokumentatsiooni;
- Koostama Rae Vallavalitsuse nõudel jäätmekavasid, mis käsitlevad nende tegevusega seotud jäätmekäitlust.

Alal paiknevad ettevõtted (jäätmetekitajad) valivad vastavalt tekkivate jäätmete kogustele sobivad mahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Mahutid, mis ei ole käsitsi teisaldatavad, tuleb paigutada selliselt, et neid võiks tühjendada prügiveoautosse vahetult paiknemiskohast. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega ja tasased.

Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

8.9. ENERGIATÕHUSUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala soojusvarustus on planeeritud lahendada lokaalkütte (võrgugaas) baasil.

Hoonete rajamisel on soovitatav järgida energiasäästupõhimõtet, kasutades kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrust nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

8.10. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Käesoleval juhul kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõige 2 punkti 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (VV määrus) § 13 punkti 1 kohaselt tuleb kaaluda KSH algatamist KeHJS § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetatata juhul tööstuspiirkonna arendamiseks. Antud detailplaneeringu korral muudetakse detailplaneeringuga kehtestatud äri- ja tootmishoonete alal ühe kinnistu maa sihtotstarvet tootmismaa ärimaaks ning muudetakse kinnistute piire. Ärihoone rajamist ei saa lugeda tööstuspiirkonna arendamiseks Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut.

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

8.11. 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.

8.12. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritud hoonete ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Planeeritavad ärihooned projekteerida vastavalt tuleohutusklassile TP2;
- Hoonete tuleohutusega seonduvate osade projekteerimisel lähtuda Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded" ning muudest asjakohastest normidest ja standarditest;
- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega;
- Tulekustutusvesi tagada iga kinnistu planeerimisel vastavalt Eesti standardile EVS 812 osa 6-le. Aktsiaseltsi ELVESO poolt on garanteeritud tulekustutusvee vooluhulk 15 l/s, mis saadakse olemasolevast tuletõrjeveehüdrandist Reti tee ääres planeeringuala piiril, mille tööraadius 200 m katab kogu planeeringuala;
- Juhul kui kinnistuses tuletõrje veevajadus on suurem, paigaldada kinnistuses tuletõrjeveemahutid ja sprinkleri pumbad ja/või kooskõlastada Aktsiaseltsiga ELVESO vajalik lisavooluhulk ringistatud magistraal DN150 ning projekteerida kinnistule topeltühendus.

8.13. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehitustele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismääradele.

Elluviimise tegevuskava etapid:

Detailplaneeringuga ettenähtud kruntide moodustamine;

Detailplaneeringus toodud servituutide seadmine;

Hoonete ja rajatiste projekteerimise tehniliste tingimuste hankimine, ehitusprojektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;

Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt hoonete ja rajatiste ehitamiseks;

Uute planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine, ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;

Hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks on detailplaneeringukohaste sissesõiduteede ja tehnovõrkude väljaehitamine kuni kinnistu liitumispunkti, kinnistu piires olevate tehnovõrkude, teede ja haljastuse väljaehitamine ning hoone toimiseks/teenindamiseks vajalike teenuslepingute sõlmimine.

Arendusetegevusega seotud taristu projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet.

Detailplaneeringu järgselt on kinnistuid võimalik hoonestada korraga või etapiviisiliselt, rajades hoone ja selle teenindamiseks vajaliku infrastruktuuri.

Detailplaneeringu elluviimise kava, hoonete ja rajatiste väljaehitamise ulatused ning tähtajad ja huvitatud isiku täiendavad kohustused fikseeritakse arendaja ja Rae vallavalitsuse vahel sõlmitud detailplaneeringu realiseerimise lepinguga.

9. TEHNOVÕRGUD

Käesolev detailplaneeringuga lahendatakse POS 1 Vana-Tartu mnt 73 planeeritava kinnistu varustamine. POS 2 Vana-Tartu mnt 71 tehnovõrkudega varustatus on lahendatud varem kehtestatud detailplaneeringuga (Rae Vallavalitsuse 22.03.2005 korraldusega nr 351 kehtestatud Peetri küla Allika kinnistu detailplaneering). Allpool toodud tehnovõrkude lahenduste põhimõtted hõlmavad vaid POS 1 Vana-Tartu mnt 73 planeeritava kinnistu mahtu.

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Ehitusprojektide koostamise staadiumis tuleb täpsustada vajalikud tehnovõrkude võimsused, mis on ehitusprojektide koostamise aluseks.

Tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse (servituudi) vajadusega alad on tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses detailplaneeringu joonistel tähistatud ja detailplaneeringu põhijoonisel kruntide ehitusõiguse ja piirangute tabelis kirjeldatud.

Tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse (servituudi) seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning soovitavalt vastavate ehitusprojektide koostamist.

9.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

POS 1 veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse koostamise aluseks on piirkonna vee-ettevõtja AS ELVESO poolt väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 006 (12.02.2016).

9.1.1. VEEVARUSTUS

Planeeritud POS 1 ala majandus-joogivee olemasolu tagatakse uue liitumispunkti rajamisega kinnistu piiril. Tulekustutusvee vajadus on tagatud olemaoleva tuletõrjeveehüdrandiga kinnistu vahetuses läheduses.

Planeeritud uus veetorustik paigaldatakse plasttorudest (KWH-Pipe, Uponor, Pipelife jt) ~1,8 m sügavusele planeeritud maapinnast toru peale tihendatud kuivale alusele.

Liitumispunktiks on sulgarmatuur (maakraan või maasiiber), mis varustatakse pikendatud spindli ja kaiega.

AS ELVESO tagab kogu POS 1 DP alale vett koguses kuni $0,4 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$ ($12,0 \text{ m}^3/\text{kuus}$). AS ELVESO tagab välistulekustutuseks hüdrandist vett koguses kuni 15 l/s.

Juhul, kui kinnistu tuletõrjevee vajadus on suurem kui tingimused lubavad, paigaldada kinnistuseselt tuletõrjeveemahutid või kooskõlastada AS Elvesoga vajalik lisavooluhulk. Täpne lahendus teostada ehitusprojekti.

Peakraan ja siiber paigaldatakse spindli ja kaiega pinnasesse.

9.1.2. KANALISATSIOON

AS Elveso on nõus vastu võtma POS 1 detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni $0,4 \text{ m}^3/\text{d}$ ($12,0 \text{ m}^3/\text{kuus}$). Detailplaneeringu käigus moodustunud uue Vana-Tartu mnt 73 kinnistu ühendamiseks

ühiskanalisatsiooniga on olemasolev vaatluskaev kinnistust väljapool, mis jääb selle kinnistu liitumispunktiks.

Kõvakattega aladel kaetakse kaevud nn „ujuvat“ tüüpi malmluugiga (koormus 40 t).

9.2. SADEMEVEE KANALISATSIOON

Sademevee ärajuhtimine POS 1 planeeringualalt on lahendatud sademevee immutuskärgedega kinnistusesiselt.

Planeeringuala krundilt kogutakse sademe- ja pinnasevesi restkaevude ning drenaažitorustike abil sademevee kanalisatsioonitorustikku, mis suunatakse planeeritud sademe immutusale (immutuskärjed pinnases). Autoparkla sademeveed kogutakse restkaevude abil, puhastatakse õlipüüdjas ja suunatakse sadeveekanalisatsiooni.

Ehitusprojekti lahendus ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat sajuvee ärajuhtimise olukorda.

Arvutuslik vooluhulk:

Arvutuste aluseks on võetud valingvihma korduvuse tõenäosus 2 a.

Valgala äravoolutegurid vastavalt pinnakatetele 0.80 ja 0.20; arvutusvihma intensiivsus $i = 86.2$ l/s

Arvestades nimetatud näitajatega, on arvutuslik vooluhulk POS 1 planeeringualalt KOKKU $q = 10$ l/s

Pind	Vooluhulk
Katus	$Q = 3,5$ l/s
Asfalt	$Q = 6,0$ l/s
Muru	$Q = 0,2$ l/s
Kokku	$Q = 9,7$ l/s, mis on ca 10 l/s

9.3. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused nr 237589 (27.01.2016).

POS 1 võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x125A.

0.4kV toitevõrgud ehitatakse kaabelliinina alates kinnistu piirile (olemasoleva alajaama Annukse AJ nr 223 kõrvale) paigaldatud liitumiskilbist. Elektrienergia arvestus on ette nähtud kahetariifne.

Kinnistusesest tänavavalgustust ei ole kavandatud. Kinnistu välisvalgustuse saab lahendada hoonel paiknevate välisvalgustitega.

9.4. SIDEVARUSTUS

POS 1 sidevarustus lahendatakse vastavalt võrgu valdaja Telia Eesti AS (endine nimi Eesti Telekom AS) telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 25854498 (19.01.2016).

Detailplaneeringuga on planeeritud sidekanalisatsiooni sisestus POS 1 Vana-Tartu mnt 73 kinnistu piiril asuvast kaablikaevust ASS-041. Sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest paigaldussügavusega sõidutee all on min 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

9.5. SOOJUSVARUSTUS

Planeeringuga on ette nähtud tagada POS 1 ehitiste soojusvarustus lokaalselt gaaskütte põhiselt (võrgugaas). Gaasipaigaldise planeerimise aluseks on Adven Eesti AS poolt väljastatud tehnilised tingimused (12.01.2016).

Gaasikatlamaja on planeeritud hoonesisene.

Koostas: Fred Talu
Projektijuht-planeerija
Alpha Engineering OÜ