

## RANNAKIVI TEE 1 KINNISTU DETAILPLANEERING

Tellija: RAE VALLAVALITSUS

Täitja: Klotoid OÜ  
Reg kood 10207096

Rohu tn 5  
93819 Kuressaare

Tel 453 3723  
Mob 508 4489  
Faks 453 3695  
E-mail: [klotoid@klotoid.ee](mailto:klotoid@klotoid.ee)  
[www.klotoid.ee](http://www.klotoid.ee)

Maanteeameti tegevusluba nr 2002124/05160/11178

Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

Majandustegevuse Registri registreeringud:

EP10207096-0001

EL10207096-0001

Töö nr. 411116

Projektijuht: Indrek Himmist

Vastutav arhitekt: Terje Truuma

Koostas: Pille Hein

|                  |                     |   |
|------------------|---------------------|---|
| Kausta kooslus : | seletuskirjas lehti | 9 |
|                  | joonised            | 5 |

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED
2. PLANEERINGU EESMÄRK
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS
4. PLANEERINGUETTEPANEK
  - 4.1 Krundijaotus
  - 4.2 Pos 1 ehitusõigus
  - 4.3 Piirded
  - 4.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus
  - 4.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted
  - 4.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted
  - 4.7 Tehnovõrgud
    - 4.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon
    - 4.7.2 Elekter
    - 4.7.3 Side
  - 4.8 Pos 2 Rannakivi tee 1 ehitusõigus
  - 4.9 Servituutide vajaduse määramine
5. KESKKONNAKAITSELISED TINGIMUSED
6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

### JOONISED

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| Väljavõtte kehtivast detailplaneeringust | leht 1 |
| Situatsiooniskeem M 1:5000               | leht 2 |
| Kontaktvööndiskeem                       | leht 3 |
| Tugiplaan M 1:500                        | leht 4 |
| Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500        | leht 5 |

### LISAD

## RAE KÜLA RANNAKIVI TEE 1 KINNISTU DETAILPLANEERING

### S E L E T U S K I R I

#### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Rae Vallavalitsuse 27.09.2016 korraldus nr 1406 Rae küla Rannakivi tee 1 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine,
- Rae Vallavolikogu 13.01.2009 otsus nr 490 Rae vald Rae küla Ranna kinnistu ja lähiala detailplaneering,
- Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009),
- 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 Vallavolikogu 21.05.2013 otsus nr 462 Rae valla üldplaneering,
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Reaalprojekt OÜ jaanuar 2016 töö nr G16003),
- Katastriüksuse plaan,
- Planeerimisseadus,
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

#### 2. PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta 13.01.2009 Rae Vallavolikogu otsusega nr 490 kehtestatud Rae küla Ranna kinnistu ja lähiala detailplaneeringut pos 6 osas ning jagada olemasolevast tootmismaa sihtotstarbega kinnistust välja transpordimaa kinnistu, et ehitada välja Lehmja bussipeatuse ootepaviljon ja jalgte.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga.

#### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Rannakivi tee 1 kinnistu asub Harju maakonnas Rae vallas Rae külas 11330 Järveküla-Jüri maantee ääres.

Planeeritava ala suurus ca 1 ha.



● planeeritava ala asukoht

Rannakivi tee 1 kinnistu on 100 % tootmismaa sihtotstarbega. Maaüksus on hoonestamata.

Planeeringuala põhjaosa läbib 1 kV elektriõhuliin.

Planeeringuala on lage ja olulise kõrghaljastuseta.

Rae valla üldplaneeringus on märgitud planeeritava ala maakasutuseks tootmismaa. Koostatav detailplaneering on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga.

Planeeringualal on 13.01.2009 Rae Vallavolikogu otsusega nr 490 kehtestatud Rae küla Ranna kinnistu ja lähiala detailplaneering.

### Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

#### Planeeritava krundi andmed

| Krundi aadress  | Krundi omanik seisuga 17.11.2016 | Krundi pindala      | Krundi sihtotstarve | Katastritunnus | Registri-osa |
|-----------------|----------------------------------|---------------------|---------------------|----------------|--------------|
| Rannakivi tee 1 | AS Tech Group                    | 9882 m <sup>2</sup> | Tootmismaa 100%     | 65301:002:1603 | 13233302/    |

**Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused**

| Kitsenduse alus                                                                                                                                                                                              | Kitsenduse ruumiline ulatus       | Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele. | Kitsenduse sisu                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Asjaõigusseadus<br>Ehitusseadustik <sup>1</sup><br><br>Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ | 2 m mõlemal pool õhuliini         | Elektrilevi OÜ                                                                     | Planeeringualal asub 1 kV õhuliin                                 |
| Ehitusseadustik <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                 | 30 m sõiduraja välimisest servast | Maanteeamet                                                                        | Järveküla-Jüri tee teekaitsevöönd 11330<br>Assaku ühendustee 1106 |
| Asjaõigusseadus<br>Ehitusseadustik <sup>1</sup><br><br>Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ | 1 m mõlemal pool sidekaablit      | Sidekaabli valdaja                                                                 | Planeeringualal asub mittetöötav sidekaabel                       |

**4. PLANEERINGUETTEPANEK**

Planeeringuga on kavandatud Lehmja bussipeatuse ootepaviljon ja jalgtee. Olemasolev bussipeatus koos ootepaviljoniga likvideeritakse.

Lehmja bussipeatuse ootepaviljon ja jalgtee rajamiseks jagatakse Rannakivi tee 1 maaüksus kaheks. Planeeringus on uued krundid nimetatud tinglikult Pos 1 ja Pos 2 Rannakivi tee 1. Maaüksuse nimetus määratakse Rannakivi tee 1 mü jagamisel kohaliku omavalitsuse otsusega.

Planeeritaval maa-alal kehtib Rae küla Ranna kinnistu ja lähiala detailplaneering. Käesolev planeeringu kehtestamise järgselt muutub Rae küla Ranna kinnistu ja lähiala detailplaneering uue planeeritava krundi Pos 1 piirides kehtetuks. Planeeritud Rannakivi tee 1 krundi puhul jääb kehtima Rae küla Ranna kinnistu ja lähiala detailplaneering. Joonisel on näidatud Ranna kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud halliga.

#### 4.1 Krundijaotus

| Planeeringueelne maaüksus |                     |                 | Planeeringujärgne maaüksus |                     |                                                                                                      |
|---------------------------|---------------------|-----------------|----------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kinnistu aadress          | Pindala             | Sihtotstarve    | Krundi nimetus             | Pindala ha          | Maakasutuse sihtotstarve                                                                             |
| Rannakivi tee 1           | 9882 m <sup>2</sup> | Tootmismaa 100% | Pos 1                      | 355 m <sup>2</sup>  | Transpordimaa 100%                                                                                   |
|                           |                     |                 | Pos 2 Rannakivi tee 1      | 9527 m <sup>2</sup> | Keskkonda mittehääriva tootmise hoone maa 65% Laohoone maa 35% Katastri sihtotstarve Tootmismaa 100% |

#### 4.2 Pos 1 ehitusõigus

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Krundi pindala                  | 355 m <sup>2</sup> |
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | Transpordimaa 100% |
| Lubatud hoonete arv krundil:    | 0                  |

#### 4.3 Piirded

Piirdeid kavandatud ei ole

#### 4.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale krundile on kavandatud jalgteed ja bussiootepaviljon. Jalgteed ja bussiooteala on planeeritud asfaltkattega. Eraldi juurdepääsuteed ja parkimist planeeritud ei ole.

#### 4.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Uut kõrghaljastust kavandatud ei ole.

#### 4.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Sademevesi juhtida teekalletega jalgteed ja maantee vahelisse nõvasse, kus see imbub pinnasesse. Et vesi ei jääks maantee ja kergliiklustee vahele pidama, on jalgteed alla kavandatud truup. Sademevee lahendus kooskõlastatud Rannakivi tee 1 kinnistu valdajaga. Täpsed lahendused anda bussipeatuse ja jalgteed ehitusprojektiga.

#### 4.7 Tehnovõrgud

##### 4.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsiooniühendusi krundile kavandatud ei ole.

##### 4.7.2 Elekter

Bussipeatuse ja ristmiku välisvalgustuse lahendamisel on kasutatud Crusta projekt OÜ tööd nr 740116 (vt lisades). Projektis on bussipeatuse ja ristmiku valgustamiseks kavandatud 8 m valgustusmastid. Valgustusmastid on planeeritud 11330 Järveküla-Jüri tee maaüksusele. Valgustuse toide võetakse olemasoleva bussipeatuse juures asuva



valgustusposti õhukaabelliinilt. Töö on kooskõlastatud Elektrilevi OÜ poolt 29.02.2016, kooskõlastus nr 8794625337.

#### 4.7.3 Side

Krundile kaabelsideühendust planeeritud ei ole.

#### 4.8 Pos 2 Rannakivi tee 1 ehitusõigus

Rannakivi tee 1 krundil jääb kehtima Rae küla Ranna kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 13.01.2009 a. Rae Vallavolikogu otsusega nr 490. Muutub ainult krundi pindala ja täisehituseprotsent.

Joonisel on näidatud Ranna kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud halliga.

|                                    |                                                                |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Krundi pindala                     | 9527 m <sup>2</sup>                                            |
| Krundi kasutamise sihtotstarve:    | Keskkonda mittehäiriva tootmise hoone maa 65% Laohoone maa 35% |
| Suurim lubatud ehitisalune pind:   | 4250 m <sup>2</sup>                                            |
| Täisehituse protsent:              | 45%                                                            |
| Lubatud hoonete maks. arv krundil: | 1                                                              |
| Suurim lubatud kõrgus maapinnast:  | 12 m                                                           |
| Suurim lubatud korruste arv:       | 3                                                              |
| Lubatud katusekalde nurk:          | 0-20 kraadi                                                    |
| Minimaalne tulepüsivusklass:       | TP2                                                            |
| Parkimiskohtade arv:               | 85                                                             |

#### 4.9 Servituutide vajaduse määramine

| Teeniv kinnisasi                           | Valitseja                                      | Servituudi/kitsenduse tüüp | Sisu                                   | Ruumiline ulatus         |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|--------------------------|
| 1106 Assaku ühendustee<br>65301:001:0536   | Madalpinge-kaabli ja valgustus-postide valdaja | Isiklik kasutusõigus       | Planeeritud madalpingekaabel           | 1 m mõlemal pool kaablit |
| 11330 Järveküla-Jüri tee<br>65301:002:0285 | Madalpinge-kaabli ja valgustus-postide valdaja | Isiklik kasutusõigus       | Planeeritud madalpingekaabel           | 1 m mõlemal pool kaablit |
| Pos 2 Rannakivi tee 1                      | AS Eesti Energia                               | Isiklik kasutusõigus       | Eelnevalt planeeritud madalpingekaabel | 1 m mõlemal pool kaablit |

### 5. KESKKONNAKAITSELISED TINGIMUSED

Rae Vallavalitsuse 27.09.2016 korraldusest nr 1406 tuleneb, et arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju

strateegilise hindamise eelhinnangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

- Antud juhul on tegemist suhteliselt väiksemahuliste rajatiste planeerimisega. Sellest tulenevalt ei ole kasutatavate looduvarede maht suur.
- Planeeritud jalgtee ja bussipeatuse rajamisega tekkivad jäätmed (nt pinnas, muld, freespuru jms) on võimalik osaliselt taaskasutada.
- Vastavalt maa-ameti kaardirakendusele asub planeeritav ala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Naaberkinnistul Reinu mü asub puurkaev. Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd ei ulatu planeeritavale maa-alale. Kui jalgtee ja bussipeatuse rajamise ajal ja peale seda ei ole põhjust eeldada negatiivset mõju vee kvaliteedile.
- Kavandatav tegevus ei too endaga kaasa olulist püsivat muutust müratasemetes. Kasutatav tehnika peab vastama määrusele "Mootorsõiduki heitgaasis sisalduvate saasteainete heitkoguste, suitsususe ja mürataseme piirväärtused". Mürarikkaid ehitustööd teostada päevasel ajal.
- Kavandatav tegevus ei too endaga kaasa olulist püsivat muutust vibratsiooni tasemetes.
- Kavandatava tegevuse tulemusena parandatakse liiklusohutust hinnataval teelõigul, mille tagajärjel avariilukordade võimalikkus pigem väheneb.
- Sademeveed juhitakse maapinna kalletega rohelistele aladele, kus need imuvad pinnasesse.

#### Ehitusaegsed tingimused

- Rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnoahutlikke materjale ega aineid.
- Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud.
- Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks.
- Ehituse käigus kasutatavate mehhanismide töötamine suurendab ajutiselt õhusaastet. Õhu saastus on ajutine ja minimaalne, kui kasutatav tehnika vastab määrusele "Mootorsõiduki heitgaasis sisalduvate saasteainete heitkoguste, suitsususe ja mürataseme piirväärtused".
- Ehitustööde teostamisel (öörahu, ehitusmasinate liikumine, parkimine jne) kinni pidada Korrakaitseaduse nõuetest
- Ehitusaegsed mõjud tuleb minimeerida korrektsete töömeetodite ja tehnika valikuga.
- Avariilukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.



## 6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Kruntide moodustamine;
- Tehnovõrkude tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine;
- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ehitamiseks;
- Planeeritud tehnovõrkude ehitamise lõpetamine;
- Moodustatud kruntidele ehituslubade ja ehitusteatiste väljastamine.