



Projekteerija:

OÜ Ferrysan
MTR reg nr: EEP002230
Kuuseheki 32-6
Saue 76505
Harjumaa
Reg.nr.11203491
Tel. 5221744
e-mail: ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: 3-18

Tellija: Rae vald
Aruküla tee 9
Jüri alevik 75301
Harju maakond
e-mail: info@rae.ee
tel. 605 6750

Huvitatud isik: R&R Real Estate OÜ
Registrikood 12161047
Mõisa allee 3-5, Vahi alevik,
Tartu vald, Tartumaa 60534
e-mail : raido@terminaloil.ee

HARJUMAA, RAE VALD

**LEHMJA KÜLA BENSIINIJAAMA KINNISTU
JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

Köide 1

Arhitekt: Janika Jürgenson

RAE 2018

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI	4
1. ÜLDOSA.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	5
2.1. Asukoht, maaomand	5
2.1.1. Planeeritava ala moodustab.....	5
2.1.2. Hooned ja rajatised	6
2.1.3. Tehnovõrgud	6
2.1.4. Piirangud	6
3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	6
3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud alusmaterjalid.....	6
3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu	7
3.3. Muinsuskaitse eritingimused	7
3.3.1. Planeeritaval maa-alal asuvad kinnismälestised	8
3.3.2. Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse ja hoonestuse, teede- ja tänavatevõrgu, krundistruktuuri ja maastikuelementide analüüs ning hinnang maa-alal säilinud kultuuriväärtuslikele objektidele	12
3.3.3. Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele mälestise säilimise ja vaadeldavuse ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimisele ruumilises kontekstis.....	13
3.3.4. Nõuded planeeringu koostamisel mälestiste säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ning nende kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks	14
4. PLANEERINGU LAHENDUS	15
4.1. Kontaktala	15
4.2. Krundijaotus ja hoonestus.....	16
4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.	16
4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.	16
4.2.3. Projekteerimise põhimõtted.	16
4.2.4. Kruntide ehitusõigus	16
4.2.5. Arhitektuursed piirangud	17
4.3. Radoon	17
4.4. Haljastus ja heakord	18
4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine	19
4.4.2. Võimalikud avariiolekorrad ja nende vältimise meetmed	19

4.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.	20
4.5. Põhjavee kaitse.....	20
4.5.1. Kuritgevusriskide vähendamine.....	20
4.6. Teed.....	21
4.6.1. Juurdepääs planeeritavale alale.....	21
4.6.2. Parkimine.	22
4.7. Tehnovõrgud	23
4.7.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus	23
4.7.2. Elektrivarustus	23
4.7.3. Sidevarustus	23
4.7.4. Soojavarustus	23
4.7.5. Tuleohutuse tagamine	23
4.8. Servituudid.....	24
4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	24

LISAD

Lisa 1: Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 11616202 (Bensiniijaama katastriüksus).

Lisa 2: Maanteeameti tehnilised tingimused (05.07.2018 nr 15-2/18/27721-2)

Lisa 3: Muinsuskaitse eritingimused (juuli, 2018)

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Kontaktala

Joonis 3: Tugiplaan 1:1000

Joonis 4: Põhijoonis 1:1000

Joonis 5: Tehnovõrgud 1:1000

LEHMJA KÜLA BENSIINIJAAMA KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu tellija on Rae vald, huvitatud isik on R&R Real Estate OÜ, keda esindab juhatuse liige Raido Raudsepp. Planeeritavaks alaks on Bensiiinijaama (kat nr: 65301:001:1586) katastriüksus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on suurendada olemasoleva ärimaa sihtotstarbelise kinnistu ehitusõigust, määrata hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,2 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi planeeritava ala juhtotstarbeks on määratud ärimaa juhtotstarve.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht, maaomand



Joonis 1 ● Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Lehmja külas riigimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru- Luhamaa tee ääres, arenevas Rukki tee tehnopargis. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette olemasolevalt avalikult kasutatavalt riigimaanteelt nr 2 (katastritunnus: 65301:001:3157).

2.1.1. Planeeritava ala moodustab

Bensiniijaama katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:1586;
- maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%;
- kinnistu nr 11616202;
- katastriüksuse pindala 11212 m²
- Omanik: osühing SILVENOINEN

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

2.1.2. Hooned ja rajatised

Kinnistul on ehitisregistri andmetel bensiniijaam (reg. kood 116038982) ja kinnistul kasvab grupiti kõrghaljastus.

2.1.3. Tehnovõrgud

Bensiniijaama kinnistul on AS ELVESO vee- ja reoveetorustikega liitumised. Vee-, kanalisatsiooni ja sademeveetorustikud planeeritaval alal on välja ehitatud. Olemas on side- ja elektriliinid (0,4kV maakaabel- ja õhuliinid ning 1-35 kV õhuliin) ning välisvalgustus.

2.1.4. Piirangud

Planeeritaval alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Riigimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee teekaitsevöönd 50 m äärmise sõidurea välimisest servast;
- Riigimaantee nr 11332 Jüri bensiniijaama tee teekaitsevöönd 30 m äärmise sõidurea välimisest servast;
- Elektriõhuliin 35-110kV kaitsevöönd 25 m liini teljest mõlemale poole;
- Elektriõhuliin 1-35kV kaitsevöönd 10 m liini teljest mõlemale poole;
- Alajaam Bensini, kaitsevöönd 2 m;
- Puurkaev, sanitaarkaitseala $r=50$ m;
- Kultusekivid (tunnus 18794 ja 18791);

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud alusmaterjalid

- Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;

- 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“;
- Katastriüksuse plaan;
- Rae Vallavalitsuse 15.05.2018 korraldus nr. 602;
- Lähteülesanne;
- Planeerimisseadus;
- Teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused.
- Raamprojekt OÜ koostatud Tankla rekonstrueerimisprojekt (töö nr: 1744, okt 2017).
- Altren Projekt OÜ 2017 aastal koostatud põhiprojekt "Rae vald, Bensiniijaama (65301:001:1586) kinnistu vee-, sademevee- ja reoveekanaliseerimise ehitistehnik. Töö nr VK1748.
- Roadplan OÜ 15.08.2017 koostatud „Rae vald, Bensiniijaama (65301:001:1586) kinnistu teede põhiprojekt“. Töö nr: 17067.

3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu

- „Bensiniijaama kinnistu geodeetiline mõõdistus“ M 1:500 (Geomeister OÜ, juuni 2017a. Töö nr: 17-G-629, teg. litsents nr. 784 MA).
- Muinsuskaitseameti koostatud eritingimused Harjumaal Rae vallas Lehmja külas asuva Bensiniijaama kinnistu (65301:001:1586) ja lähiala detailplaneeringule. Mälestised: kultusekivid reg nr 18791 ja 18794 detailplaneeringu koostamiseks.

3.3. Muinsuskaitse eritingimused

Lähtudes kultuuriministri määruse „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord“ § 2 lõigetest 3 ja 5 ning Muinsuskaitseseaduse § 35¹ on käesolevas peatükis esitatud Muinsuskaitseameti eritingimused detailplaneeringu koostamiseks. Eritingimuste koostaja on Helena Kaldre (Muinsuskaitseamet).

3.3.1. Planeeritaval maa-alal asuvad kinnismälestised

Bensiniijaama katastriüksusel või selle vahetus läheduses asuvad kaks arheoloogiamälestistena kaitse alla võetud kultusekivi koos neid ümbritsevate kaitsevöönditega:

1) Kultusekivi (Kultuurimälestiste riiklik register, nr 18791, lisainfo:

<https://register.muinas.ee/admin.php?menuID=monument&action=view&id=18791>).

2) Kultusekivi (Kultuurimälestiste riiklik register, nr 18794, lisainfo:

<https://register.muinas.ee/admin.php?menuID=monument&action=imagegallery&id=18794>).

Kultusekivi (tänapäeval kasutatav termin: lohukivi) on kivirahn, millesse on tehtud üks või mitu peamiselt ümmargust (harvem ovaalset) lohku. Lohkude läbimõõt on tavaliselt 3–10 cm, sügavus 0,5–5 cm, lohu põhi on enamasti kausikujuliselt kumer. Kividesse ja kaljudesse lohkude süvistamist peetakse üheks varasemaks uskumusi või usulisi rituaale väljendavaks nähtuseks ning see on tuntud üle maailma. Skandinaavias hakati lohke kaljudesse tegema juba nooremal kiviajal, peamiselt siiski koos kaljujooniste tegemisega pronksiajal. Eestis teatakse lohukive praegu umbes 1750. Kõige rohkem on neid Põhja-Eestis, vähem Saaremaal ning vaid üksikuid Lõuna-Eestis. Nende dateerimine on problemaatiline: lohu enda vanust ei saa määrata ja lohukivide ümbruse uurimisel leitav ei pruugi olla seotud konkreetset lohkude tegemisega, küll aga kasutamisega. Siiski on ka Eesti lohukive peetud pronksiaegseks kultuurinähtuseks, kuna need esinevad peamiselt pronksiaegsete kivikirstkalmete läheduses. Lohkude tegemist kivisse seostatakse viljakusekultusega, sest kivid paiknevad toonasele maaviljelusele sobilikes piirkondades.

Mälestised reg nr 18791 ja 18794 on võetud Muinsuskaitseseaduse alusel kaitse alla kultuuriministri 27.07.1998 määrusega nr 20 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ (RTL 1998, 259/260, 1059). Seaduse kohaselt on mälestise kaitsevöönd 50 m laiune maa-ala mälestise piirist arvates (Muinsuskaitseseadus § 25 lg 3).

Mälestiste väliskontuurid ja kaitsevööndite ulatused on nähtavad Maa-ameti kaardil kultuurimälestiste kihil:

(http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app_id=UU60&user_id=at&bbox=549402.163064316,6580499.47163355,549612.07068663,6580610.57208079&setlegend=FUU60_LABNIMI=0,FUU60_LABNR=1&LANG=1) ning joonisel 2.



Joonis 2. Kultusekivide 18791 ja 18794 asukohad kaardil. Allikas: Maa-ameti geoportaal, <http://xgis.maaamet.ee>

Mõlema kultusekivi asukoht on problemaatiline. Kumbagi kivi ei ole viimastel aastatel inspekteerimiste käigus kindlalt tuvastatud ning on alust kahtlustada, et kivid on kas teisaldatud või maa sisse kaevatud.

Kultusekivi reg nr 18791 (vana nr 2037) ja osaliselt selle kaitsevöönd paiknevad Maa-ameti kaardi kultuurimälestiste kihil kinnistul 11332 Jüri bensiniijaama tee ning mälestise kaitsevöönd ulatub ka Rukki tee 2, Bensiniijaama ja 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee kinnistutele. Mälestise tähise koordinaadid kaardil on X=6580512 Y=549538. Tegelikult maastikul kivi antud asukohal ei paikne. Kivi ei asu tänapäeval ka seal, kus on märges Eesti põhikaardil (mälestise tähisest ca 16 meetrit põhja-loode suunas, koordinaatidega X=6580526 Y=549532).

Juba mälestise passi koostamise käigus 1972. aastal täheldati seda, et kivi ei asunud oma esialgsel kohal vaid oli sinna väidetavalt toodud 1970. aasta novembris paarsada meetrit lääne pool asunud kruusakarjäärist. Toona oli see veeretatud ühe nuki peale ning selles asendis on seda ka kirjeldatud. Tegemist oli ca 2 m kõrge kiviga, mille lõuna poole jääv külg oli lapik ja tasane ning selle vastaskülg moodustas nuki, mis oli tihedasti väikeseid

lohke täis (joonis 3). Kokku loeti kivil ca 150 lohku. Arvati, et algselt on kivi asunud lapiku küljega vastu maad, nii et lohud jäid ülespoole.



Joonis 3. Kultusekivi reg nr 18791, pildistatud 1987. aasta septembril põhja poolt.
Foto autor E. Väljal.

Sarnaste mõõtmetega kivi asub tänapäeval Bensinijaama kagunurga lähedal, parkimisplatsist põhja pool asuvas kraavis suurema põõsa all, ligikaudsete koordinaatidega X= 6580541 Y=549511 (joonis 4). Paraku on kivi kummuli asendis ning ühtegi lohku ei ole võimalik näha. Tõenäoline on, et kivi on sinna lükatud mingil hetkel pärast 1980. aastate lõppu.



Joonis 4. Kultusekivi reg nr 18791 tõenäoline asukoht.

Kultusekivi reg nr 18794 (vana nr 2041) ja osaliselt selle kaitsevöönd paiknevad Maa-ameti kaardi kultuurimälestiste kihil kinnistul 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ning mälestise kaitsevöönd ulatub ka Bensiniijaama, Rukki tee 2, 11332 Jüri bensiniijaama, Viadukti tee 4 ja Kõrtsi tee 3 kinnistutele. Mälestise tähise koordinaadid kaardil on X=6580585 Y=549534.

Mälestise passi koostamise ajal 1972. aastal kirjeldati seda kui tasase ja laia pealispinnaga kivi, millel oli kallak edela poole ning edelapoolses osas tükk murdunud (joonis 5). Kivi kõrguseks mõõdeti 0,42–0,9 meetrit ning läbimõõduks 2,2–3,5 meetrit.

Kivil loeti kokku 15 lohku, mis paiknesid selle kõrgemal osal. Lisaks lohkudele oli kivi põhjapoolsesse ossa piiritähisena sisse raiutud rist, mille keskel oli väike auk ja number. Kultusekivi ei asu sellel asukohal, kus mälestise tähis kaardil paikneb. Juba 1997. aastal on täheldatud, et kivi on kadunud ning oletatavasti on see jäänud tee-ehitusel teetammi alla. Kultusekivi pole märgitud ka Eesti põhikaardile.



Joonis 5. Kultusekivi 18794, põhjast. Foto E. Väljal. 1980. aastad

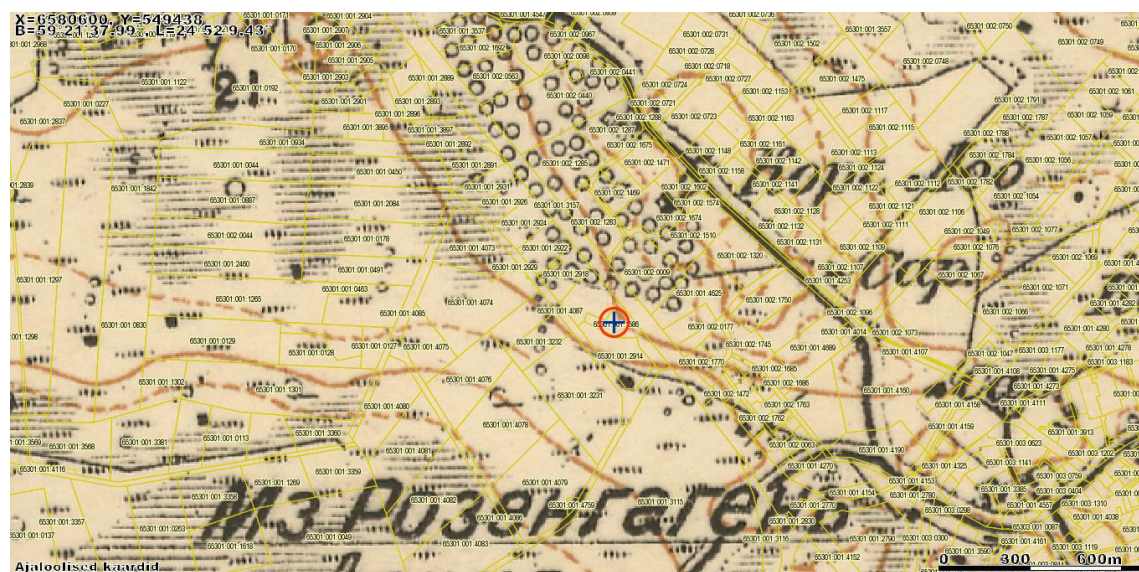
Lisaks nimetatud kahele kultusekivile, paiknes bensiniijaama kinnistu lähistel varem veel kolmas kultusekivi (vana reg nr 2451), mis oli märgitud 1989. aastal koostatud Sommerlingi nimelise sovhoosi kaardile ning mis on näha ka 1987. aastast pärineval fotol (joonis 6). Seda kivi enam ei eksisteeri ning see pole ka kaitse all.



Joonis 6. Kultusekivid 18791 (esiplaanil) ja kaitse alt eemaldatud kivi vana numbriga 2451 (tagaplaanil), pildistatud 1987. aastal kagu poolt. Taamal näha Bensiiinijaama kinnistul asuv bensiiinijaam. Foto: E. Väljal.

3.3.2. Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse ja hoonestuse, teede- ja tänavatevõrgu, krundistruktuuri ja maastikuelementide analüüs ning hinnang maa-alal säilinud kultuuriväärtuslikele objektidele

Kuni 20. sajandi alguseni kuulus Bensiiinijaama kinnistu ala Lehmja (Rosenhageni) mõisa alla ning kujutas endast põllu- või heinamaad (joonis 7). Ajalooline Tallinn-Tartu maantee kulges alast ca 400 meetrit kirde suunas. Praegusel asukohal olevat maanteed hakati planeerima juba 1930. aastate esimeses pooles, mil pandi paika ka tulevase maantee sirgjoonelisel kulgev trass. Reaalselt jõuti maantee ehitusega Bensiiinijaama kinnistu külje alla aga alles 1980. aastate lõpus.



Joonis 7. Bensiniijaama kinnistu kaheverstasel kaardil (1895-1918). Allikas: Maaameti geoportaal, ajalooliste kaartide rakendus <http://xgis.maaamet.ee> 7.

Bensiniijaama kinnistul paiknevaid kultusekive pole enam kas säilinud või ei asu nad enam oma algses kohas. Seega ei ole ka tõenäoline, et olulisel määral oleks säilinud mälestistega seotud arheoloogilist kultuurkihti või et seda oleks võimalik kivide algse asukoha põhjal lokaliseerida. Samuti ei ole tänapäeval maastikul võimalik jälgida kultusekividega seonduvat ajaloolist maastikukasutust.

3.3.3. Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele mälestise säilimise ja vaadeldavuse ning kultuuriväärtuslike struktuurelementide säilimisele ruumilises kontekstis.

Uute hoonete ja kommunikatsioonide ehitamine mõjutab mälestise ja selle kaitsevööndi alal olevate võimalike arheoloogiliste kultuurkihtide ja kultuuriväärtusega esemete säilimist, kuid vajalike meetmete (sh arheoloogilised uuringud) kasutusele võtmisel on võimalik mälestisele tekitatavat kahju minimeerida.

Kultusekivi puhul on tavaliselt oluline kivi säilimine tema algses asukohas, vaadeldavuse ja juurdepääsu tagamine päikesetõusust loojanguni (Muinsuskaitseseadus § 26 lg 2) ning maksimaalses ulatuses teda ümbritseva võimaliku arheoloogilise kultuurkihi ja kultuuriväärtusega leidude säilimine in situ.

Bensiniijaama kinnistul on oluline, et kivi, mis paikneb parkimisplatsi kõrval kraavis ning võib olla kultusekivi reg nr 18791, tõstetaks antud asukohast üles ning keerataks ümber, et kontrollida lohku olemasolu kivi teisel küljel (arheoloogi juuresolekul).

Juhul kui selgub, et tegemist on kultusekiviga, tuleb kivi paigutada haljastusalale, kuhu ei rajata tehnovõrke, ei ehitata ega rajata piirdeid ning mälestistele on tagatud juurdepääs. Oletatav kultusekivi reg nr 18791 ei asu küll oma algses asukohas, kuid selle asukoha ja maantee vahele jääb kahe tänapäevaks kadunud kultusekivi vahetu ümbrus ja hetkel ka kultusekivi reg-nr 18794 kaitsevöönd. Kui mälestiste kaitsevööndites tekib vajadus teha üksikuid kaevetöid, siis tuleb Muinsuskaitseametit teavitada ning ameti esindaja tuvastab, kas nihutatud kultusekivide kaitsevööndis on arheoloogiline kultuurkiht säilinud.

Kultusekivi reg nr 18794 puhul alustab Muinsuskaitseamet esimesel võimalusel kaitse alt maha võtmist.

3.3.4. Nõuded planeeringu koostamisel mälestiste säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ning nende kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks

1. Planeeringu koostamisel lähtuda kultuuriministri määruse "Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord" § 2 lõigetest 3 ja 5 ning Muinsuskaitseaduse § 351 esitatud nõuetest.
2. Tuleb tagada uuring selgitamiseks välja, kas kraavis asuv kivi on kultusekivi reg nr 18791
3. Enne tööde algust tuleb omanikul taotleda Muinsuskaitseametist väikesemahuliste tööde luba (MuKS § 24; <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load> - Loataotlus kinnismälestisel, selle kaitsevööndis ja muinsuskaitsealal väiksemahulisteks töödeks). Luba väljastatakse pärast arheoloogilise uuringu loa väljastamist.
4. Lähtuvalt mälestise olemusest (kultusekivid) ja säilimisastmest ei ole põhjust seada muinsuskaitsealal eritingimusi vaatesektoritele, ehitusjoonele, hoonestuse kõrgusele, krundi täisehitusprotsendile, ehitusmahtudele, välisviimistlusmaterjalidele, katusekujule ja piiretele või määratleda ehituskeelualasid.
5. Arvestades piirkonna üldist muististerohkust, on võimalus, et kaevetöödel tuleb välja kultuuriväärtusega leide. Selle ilmnemisel tuleb lähtuda Muinsuskaitseaduse §443, kus on sätestatud, et kui mälestisel, muinsuskaitsealal või mis tahes muus paigas tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurkiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama

leiukoha muutumatul kujul ning viivitamata teatama sellest Muinsuskaitseametile ja valla- või linnavalitsusele.

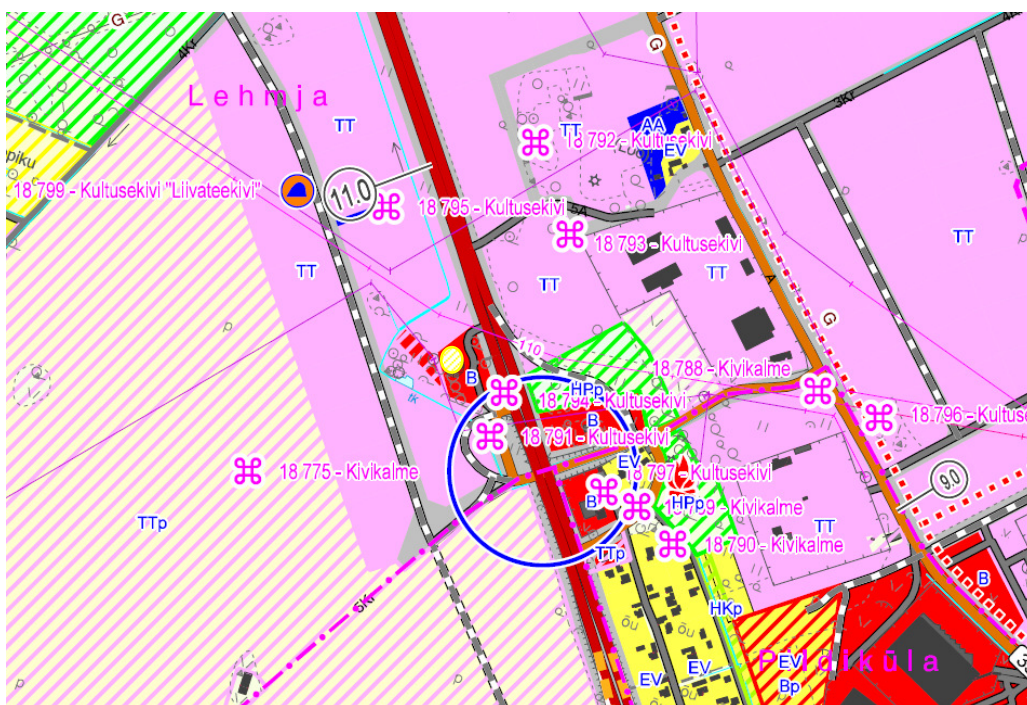
4. PLANEERINGU LAHENDUS

Bensiniijaama katastriüksuse piire ei muudeta. Alal säilib ärimaa sihtotstarve. Krundile määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääs, leitakse põhimõtteline tehnovõrkude lahendus ning haljastus. Nähakse ette võimalus tanklahoone laiendamiseks.

4.1. Kontaktala

Planeeritavat ala ümbritseb valdavalt tootmis – ja ärimaa sihtotstarbega kinnistud. Bensiniijaama katastriüksusel ei ole kehtivat detailplaneeringut.

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu kohaselt on Bensiniijaama katastriüksus olemasoleval ärimaal (punasega tähistatud). **Koostatav detailplaneering on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.**



Joonis 2 Väljavõte Rae valla üldplaneeringust

● - planeeritava ala asukoht.

Tabel 1. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringuga

	Rae valla üldplaneeringuga määratud hoonestustingimused Lehmja külas	Lehmja küla Bensiniijaama kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga määratud hoonestustingimused krundile pos 1
Maa sihtotstarve	ärimaa	ärimaa
Krundi suurus	min 0,5 ha	11 212 m ²
Krundi täisehitus %, koormusindeks	max 50%	7,2%
Kõrgus ja korruselisus	3 korrust ja 16 m kõrge	3 korrust ja 16 m kõrge
Haljastus	-15% krundi pinnast haljasala -maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala -krundi iga 800m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m -Läbivate teede ääres puudeallee	-15% krundi pinnast haljasala -maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala -krundi iga 800m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m -Läbivate teede ääres puudeallee
Piirded	-Ei ole kohustuslik -Piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2,0m	-Ei ole kohustuslik -Piire kõrgusega kuni 1,8 m

4.2. Krundijaotus ja hoonestus

4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.

Bensiniijaama katastriüksuse piiri ei muudeta.

4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.

Planeeritav hoonestusala ning soovituslik hoone paiknemine on esitatud joonisel 4 (põhijoonis).

4.2.3. Projekteerimise põhimõtted.

Ärimaa krundile on lubatud ehitada kuni kolm hoonet, ehitisealuse pinnaga 800 m². Maksimaalne korruselisus on 3 ja absoluutkõrgus maapinnast kuni 16 m. Tanklahoone minimaalne tulepüsivusklass on TP 2. Parkimine lahendada krundisisiselt.

4.2.4. Kruntide ehitusõigus

Pos 1

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala- 800 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- 16 m
- Hoonete arv krundil- 3
- Krundi sihtotstarve - 100 % ärimaa.

4.2.5. Arhitektuursed piirangud

- Katuse kaldenurk 0-15 kraadi;
- Piirde rajamine ei ole kohustuslik. Ärimaa krundi ümber võib olla kuni 1,8 m piire;
- Hoonete korruselisus – 3;
- Fassaadimaterjalina tohib kasutada puitu, betooni, tellist, klaas- ja krohvipinda. Plekki on lubatud kasutada kuni 40% ulatuses fassaadist. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.
- Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun).
- Katusekalde vahemik 0-15°, parapetiga.
- Hoone eskiisprojekt kooskõlastada Rae valla arhitektiga;
- Tanklahoone $\pm 0.000 =$ ca 52.42 abs.
- Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55).

4.3. Radoon

Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³). Antud radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (sh detailplaneeringuga hõlmatava ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt. Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2017 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“ esitatud nõuete ja soovitustega. Ehitusprojektide koostamisel teostada radooniuuring.

Radooni hoonesse sattumise vältimine

- Radooniohtlikele aladele rajatavate hoonete asukohas tuleks radoonisisaldus täpsustada mõõtmise teel.
- Piirkondades, kus on radoonisisaldus pinnases kõrge, on ehitustegevus piiratud, sest kasutusele tuleb võtta meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks.

- Valitud ehitusmaterjalide eriaktiivsuse indeks peab vastama ette antud tingimustele.
- Olmeveeks kasutatava vee radoonisisalduse vähendamiseks tuleb projekteerida lisaseadmed olmeveest õhu eemaldamiseks.
- Radooni hoonesse sattumise vältimiseks hoonealusest pinnasest tuleb hoone projekteerimisel silmas pidada järgnevat:
 - 1) Hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke.
 - 2) Radoonitõkke kihti läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad
 - 3) Tuleb ette näha meetmed võimalike pragude (temperatuurikahanemisest tekkida võivad praod jm) tekkimise vältimiseks radoonitõkkes.

Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks kõrge radoonisisaldusega pinnastele:

- Tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja /või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon)

Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu hoone ehitamise üldnõudeid

4.4. Haljastus ja heakord

- Ärimaa krundil peab 15 % krundi pinnast olema haljasala, krundi iga 800 m² kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m.
- Ärimaa krundi ümber võib olla kuni 1,8 m piire. Piired ei ole kohustuslikud. Piirete planeerimisel määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist.
- Riigimaantee poole näha ette puudeallee.
- Krundi haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda;
- Väärtuslik kõrghaljastus säilitada.

4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.
- Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.
- Prügikonteinerid paigutatakse hoone vahetusse lähedusse selleks ettenähtud kohas. Krundi valdaja või ehitise omanik on kohustatud kas ise või kinnisvarahalduse või -hoolduse ettevõtte vahendusel sõlmima jäätmekäitluse ettevõttega jäätmekäitluslepingu või vedama talle kuuluvad jäätmed jäätmekäitluskohta oma jõududega või taaskasutama neid vastavalt Jäätmeseaduse nõuetele. Jäätmete mahuteid peab tühjendama sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Kui prügikonteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus.

4.4.2. Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed

Võimalikeks avariilukordadeks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariilukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked;

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariiolekordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

4.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning keskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.

4.5. Põhjavee kaitse

Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhisel, vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele. Kuna hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse.

4.5.1. Kuritgevusriskide vähendamine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

4.6. Teed

4.6.1. Juurdepääs planeeritavale alale.

Planeeringualale pääseb olemasolevalt avalikult kasutatavalt riigimaanteelt nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teelt (65301:001:3157).

Planeeritav ala paikneb osaliselt riigi põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 11,11-11,24 ja riigitee 11332 Bensiniijaama tee km 0,64-0,66 kaitsevööndis. Riigitee 2 aasta keskmine liiklussagedus on 2017. a seisuga 21251 a/ööp, kiiruspiirang puudub.

Riigi põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa kaitsevööndi ulatus on 50m äärmise sõiduraja välimisest servast ning ja riigitee 11332 Bensiniijaama tee kaitsevööndi ulatus on 30m äärmise sõiduraja välimisest servast (tulenevalt EhS § 71). Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Maanteeliiklusest põhjustatud mürataseme piirnormide tagamiseks tuleb hoonete projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusele nr 32 ning vajadusel kavandada leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Hoonete ehitusprojektides leida erinevaid lahendusi müra leviku vähendamiseks (näiteks ehitusmaterjalidena kasutada helikindlaid materjale jms). Tee omanik (Maanteeamet) on teavitanud riigiteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p 2). Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab Maanteeamet nõuded projektile (EhS § 99 lg 3) ja väljastab riigitee aluse maaüksuse piires tee ehitusloa.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Põhijoonisele on kantud raskeliikluse pöörderaadiused. Lahendus täpsustub põhiprojekti koostamisel.

Põhijoonisel on esitatud nähtavuskolmnurk, mille määramise aluseks on nähtavuskaugus lõikuval teel. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Planeeritava mahasõidu nähtavuskolmnurgad tuleb tagada enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Kui Maanteeamet sulgeb tänase rambiteelt Tartu maantee juurde väljasõidu, mis tuleb tanklasse Viadukti teelt, tuleb arendajal rajada uus mahasõit Bensiniijaama kinnistult. Perspektiivne pealesõit Tartu maanteele on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel.

4.6.2. Parkimine.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1. Parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks teenindusjaam, tankla linnakeskuse klass II kuni IV normatiiv, mis on 1 parkimiskoht 20m² brutopinna kohta.

Ettevõtte tegutsemisega kaasnev parkimine tuleb lahendada omal kinnistul. Täpne parkimiskohtade arv selgitatakse välja igakordselt eraldi, hoone projekteerimise käigus, lähtuvalt hoone pinnast ja ettevõtte tegevusest tulenevatest vajadustest. Normatiivset parkimiskohtade arvu on lubatud vähendada põhjendatud juhul kokkuleppel Rae vallavalitsusega lähtuvalt ettevõtte konkreetsetest vajadustest (külastajate arv, töötajate arv jms).

Tabel 2. Sõiduatode parkimiskohtade arvutus.

Positsiooni nr	EVS 843:2016, tabel 9.1	Maksimaalne brutopind krundil	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritav parkimiskohtade arv
1	Teenindusjaam, tankla 1pk/ 20m ²	1600	80	13

Arvutuste kohaselt on esitatud parkimiskohtade arv maksimaalse brutopinna alusel. Lähitulevikus planeeritakse tanklat laiendada Raamprojekt OÜ koostatud projekti alusel

(brutopind 258 m²). Hoone mahu suurenedes peab parkimiskohtade arv vastama projekteeritavale brutopinnale.

4.7. Tehnovõrgud

4.7.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus

Bensiniijaama kinnistul on AS ELVESO vee- ja reoveetorustikega liitumised. Vee-, kanalisatsiooni ja sademeveetorustikud planeeritaval alal on välja ehitatud. Sademevee eesvooluks on kinnistu läänepoolses küljes asuv olemasolev kraav.

4.7.2. Elektrivarustus

Planeeritaval alal olevast elektrikilbist on planeeritud maakaabelliin hoonesse. Liitumiskilbile peab olema tagatud juurdepääs. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

4.7.3. Sidevarustus

Alal on olemas liitumine sideliiniga. Kui sidekaabel jääb rajatava tuletõrje veemahuti alale, tuleb sidekaabel ehituse käigus ringi tõsta.

4.7.4. Soojavarustus

Alal olevatel hoonetel on ettenähtud lokaalne küte. Tanklahoonel on elektriküte (õhk-vesi).

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahenduse aluseks on Altren Projekt OÜ koostatud Bensiniijaama kinnistu vee-, sademevee- ja reoveekanalisatsioonitorustike põhiprojekt.

4.7.5. Tuleohutuse tagamine

Projekteerimisel lähtuda:

- Siseministri määrusest nr 17, „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*“
- EVS 812-5:2014 Ehitise tuleohutus Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus
- EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus

Tanklat ümbritseb avar asfaltkattega plats, päästemasinatel on ümberkeeramise võimalus. Territooriumi sõidutee ja juurdepääs ehitisele hoitakse vaba ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras. Hoonesse on ette nähtud esmased tulekustutusvahendid. Hoonesse paigaldatakse automaatne tulekahjusignalsatsioonisüsteem (ATS) täpsemad lahendused vastavalt nõrkvoolu ja elektripaigaldise süsteemid eriosa projektile vastavalt

tuleohutus seadusele. Tankimiskohad on varustatud ABC-tüüpi külmumiskindlate 6 kg pulberkustutitega. Tanklas peab olema õlireostuse esmatõrjeks vähemalt 50 kg absorbeerivat ainet, plastkotte ja kilet. Tulekustutite paigaldus ja valik peab olema vastavuses siseministri määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“. Tankurid varustatakse Eesti standardis EVS 620-2 “Tuleohutus. Ohutusmärgid” kehtestatud lahtise tule tegemist ja suitsetamist keelavate ohutusmärkidega ning lisatahvliga “Tankimise ajaks seisata mootor!”.

- Tulekustutusvesi (välistulekustutuse veevajadus on 20 l/s kolme tunni jooksul) tagatakse krundile sissesõidu kõrvale rajatavast veemahutist (216m³).
- Projekteeritav bensiniijaam asub tankuritest minimaalselt 3 m kaugusel
- Tankuri kaugus tänavast on üle 10m
- Mahuti tuulutuspüstiku suudme kaugus hoonest ja tänavast on vähemalt 6m.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus 8m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

4.8. Servituudid

Servituutide määramise vajadus puudub.

4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- Tehnovõrkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks;
- Tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamine;
- Hoonete ehituslubade väljastamine;
- Hoonete ehitus;

- Hoonetele kasutuslubade taotlemine.

Seletuskirja koostaja: Janika Jürgenson