

**TELLIJA:**

Rae Vallavalitsus (reg kood 75026106)  
Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa 75301  
Kontakttelefon 6056750  
e-post: info@rae.ee

**HUVITATUD ISIK:**

Loginvest OÜ (reg 12478215)  
Paldiski mnt 11, Tallinn, 10137  
Kontaktisik: Alger Närska  
Kontakttelefon: 6663800  
e-mail: loginvest@outlook.com

HARJUMAA  
RAE VALD  
KARLA KÜLA

## KALMARI TEE 6A JA 8 KINNISTUTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING



### **Casa Planeeringud OÜ**

Reg nr 11647744  
Liivalaia tn 29-57, Tallinn  
TEL 5072826  
E-MAIL casa@casa.ee

ARHITEKT: Gert Sarv.....

PROJEKTIJUHT: Sirje Elme .....

**TÖÖ NR**

04/18

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- Loginvest OÜ taotlus Kalmari tee 8, detailplaneeringu koostamise algatamiseks (20.02.2018)
- Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks (04.07.2018)
- Rae Vallavalitsuse 18.09.2018 korraldus nr 1202 „Karla küla Kalmari tee 6a ja 8 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Veeseadus
- Tuleohutusseadus
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
- Asjaõigusseadus
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Rae Vallavolikogu 20.juuni 2017 otsus nr 203 „Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028“
- Rae Vallavolikogu 19.03.2013 nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“ (muudetud 16. juuni 2015 määrusega nr 30)
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“.
- muud asjasse puutuvad õigusaktid

### 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Harju maakond, Rae vald, Karla küla, Kalmari tee 8 maa-ala plaan tehnovõrkudega (OÜ Aakermäe töö nr 3222, jaanuar 2018).
- Ekspertarvamus Kalmari tee 6a ja 8 detailplaneeringuala sademevee ärajuhtimise mõju kohta riigiteede alustele truupidele (Lemma OÜ, november 2019).
- Kalmari tee 8 detailplaneeringu liiklushinnang (Inseneribüroo ViaVelo OÜ töö nr 0419, 2019-2020).

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

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala paikneb **Harjumaal Rae vallas Karla külas**, 11 Tallinna ringtee ja 11112 Lagedi - Jüri maantee vahelise ala läänepoolsel küljel.

Hea teedevõrk tagab kiire ühenduse 11 Tallinna ringteega, mis toetab tootmis- ja äriettevõtete rajamist ning tagab kiire liiklemise lähimate esmatömbepunktide vahel.

Planeeringualast põhja- ja lõunasuunas paiknevad olemasolevad äri- ja tootmishooned, idasuunas looduslik rohuma ja 11112 Jüri - Lagedi tee ääres elamud, läänesuunas 11 Tallinna Ringtee.

Juurdepääs detailplaneeringualale on põhja suunalt 11112 Jüri - Lagedi teelt maha pöörava 6530343 Kalmari tee kaudu.

Hiljuti valminud 11 Tallinna ringtee ja Lagedi liiklussõlm lihtsustab piirkonnale juurdepääsu.

Detailplaneeringus käsitletava ala lähipiirkonda võib lugeda polüfunktsionaalseks alaks, kus vastavalt Rae valla üldplaneeringule on 6530343 Kalmari teest läänes tootmis- ja äriala, idas elamuala. Vastavalt Rae valla üldplaneeringu nõudele on tootmis-äriala ja elamuala vahele vajalik puhverhaljastuse rajamine.

Käesolevas detailplaneeringus on tehtud ettepanek haljasvööndi rajamiseks Kalmari tee 6a ja Kalmari tee 8 katastriüksustest idanaabruse, üle 6530343 Kalmari tee jääva tootmis-äriala ja elamuala piirile kaitsehaljastuse rajamine, vt joonis KONTAKTALA.

Rae valla üldplaneeringust tulenevalt jaguneb käesolevas detailplaneeringus käsitletava planeeringuala kontaktvöönd kaheks erineva juhtfunktsiooniga alaks: läänepoolne äri-tootmisala ning kirdeosas elumuala.

Kontaktalal on **kehtestatud** järgmised detailplaneeringud:

- 1) Uuekärsa kinnistu detailplaneering (DP0141), kehtestatud Rae Vallavolikogu 14.09.2004 otsusega nr 288;
- 2) Tehase tee 1 / AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla / Kalmaripõllu kinnistu ning lähiala detailplaneering (DP0503), kehtestatud Rae Vallavalitsuse 10.06.2014 korraldusega nr 815;
- 3) Nurga 1 ja Nurga kinnistu osa (Nurga 4 kinnistu) detailplaneering (DP0166), kehtestatud Rae Vallavolikogu 10.05.2005 otsusega nr 419;
- 4) Jüri tee 4a kinnistu detailplaneering (DP0550), kehtestatud Rae Vallavalitsuse 30.08.2016 korraldusega nr 1257;

Kalmari tee 6a ja Kalmari tee 8 katastriüksuse lähialal on **koostamisel** Rae Vallavalitsuse 09.12.2008 otsusega nr 482 on algatatud „Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise ala ning lähiala detailplaneering“ (DP0257).

#### Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Vastavalt Rae Vallavalitsuse 18.09.2018 korraldusele nr 1202 on käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks muuta Rae Vallavalitsuse 10.06.2014 korraldusega nr 815 kehtestatud Lagedi aleviku Tehase tee 1/AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla/Kalmaripõllu kinnistu ning lähiala detailplaneeringut pos nr 11 ja pos nr 16 osas. Eesmärk on Kalmari tee 6a ja 8 kinnistud liita ning suurendada Kalmari tee 8 kinnistu hoonestusala ning ehitusõigust, määrata hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ca 4,9 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 perspektiivne äri- ja tootmismaa.

Kalmari tee 8 katastriüksusel kehtib Rae Vallavalitsuse 10.06.2014 korraldusega nr 815 kehtestatud Lagedi aleviku Tehase tee 1 / AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla / Kalmaripõllu kinnistu ning lähiala detailplaneering (DP0503). Kalmari tee 8 kinnistu on võõrandatud uuele omanikule, kes soovib kehtivas detailplaneeringus määratud ehitusõiguse ulatust muuta järgmiselt:

|                                            | Kehtiv DP<br>Kalmari tee 8<br>(krunt pos nr 11) | Kavandatud lahendus<br>(planeeritud krunt pos nr 1) |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Lubatu suurim hoonete ehitisealune pindala | 16 500 m <sup>2</sup>                           | 24285 m <sup>2</sup>                                |
| Lubatud suurim hoonete arv krundil         | kuni 6                                          | kuni 3                                              |
| Krundi max hoonete täisehitatuse %         | kuni 34%                                        | kuni 50%                                            |
| Lubatud suurim kõrgus                      | Kuni 15m ja osaliselt kuni 8m<br>maapinnast     | kuni 16m maapinnast                                 |
| Lubatud suurim korruselisus                | kuni 4, osaliselt kuni 2                        | kuni 3                                              |
| Labatud suurim brutopind                   | 41 700 m <sup>2</sup>                           | 34 400 m <sup>2</sup>                               |
| Krundi hoonestuse tiheduskoefitsient       | 0,86                                            | 0,70                                                |

Kalmari tee 8 katastriüksus paikneb laondustegevuseks logistiliselt heas asukohas, ala arendamisel on võimalik kasutada olemasolevat infrastruktuuri.

Töökohtade loomine Tallinna, Lagedi aleviku ning teiste elumualade läheduses annab võimaluse töötajate leidmiseks lähipiirkonnast, mis omakorda vähendab pendelliikumist suurima tömbepunkti Tallinna suunal. Töökohtade lisandumine elavdab sotsiaal-majanduslikku sfääri.

### **3. LÄHTEOLUKORD.**

#### **3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.**

Kalmari tee 8 katastriüksus paikneb Harjumaal Rae vallas Karla külas, 11 Tallinna ringtee ja 11112 Lagedi - Jüri tee vahel, läänepoolsel ala, arenevas tootmis- ja äripiirkonnas.

Planeeringualast põhja- ja lõunasuunas paiknevad olemasolevad äri-tootmishooned, idasuunas 11112 Lagedi - Jüri tee ääres elamud ja looduslik rohumaa ja läänesuunas 11 Tallinna ringtee.

#### **3.2.Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.**

Planeeringus käsitletava katastriüksuse andmed:

| Pos nr | lähiaadress    | Katastritunnus | Sihtotstarve                 | Pindala                                                                  |
|--------|----------------|----------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1      | Kalmari tee 8  | 65301:001:3481 | 70% tootmismaa<br>30% ärimaa | 48 500 m <sup>2</sup><br>(topo-plaanilt mõõdetuna 48542 m <sup>2</sup> ) |
| 2      | Kalmari tee 6a | 65301:001:3486 | 100% tootmismaa              | 30 m <sup>2</sup>                                                        |

Kalmari tee 8 katastriüksusel hoonestus puudub. Kalmari tee 6a katastriüksusel paikneb rajatis: alajaam.

### 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Kalmari tee 6a ja 8 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu ala piirneb:

- põhjasuunast Kalmari tee 6 hoonestamata 30% tootmismaa ja 70% ärimaa liitsihtotstarbega katastriüksusega (65301:003:0642);
- idasuunast Kalmari tee L1 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:003:3487) ja selle naabruses paikneva Kalmari tee L3 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:001:4126) - munitsipaalomandid;
- lõunast Kalmari tee 10 hoonestatud 30% tootmismaa ja 70% ärimaa liitsihtotstarbega sihtotstarbega katastriüksusega (65301:003:0642);
- läänest 11 Tallinna ringtee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:003:1177).

### 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala paikneb 11 Tallinna ringtee, 11112 Lagedi - Jüri tee ja 6530343 Kalmari tee vahelisel alal.

Juurdepääs Kalmari tee 6a ja Kalmari tee 8 katastriüksustele on 11 Tallinna ringteelt maha pööravalt 11112 Lagedi - Jüri teelt (Tehase teelt) omakorda maha pööravalt **6530343 Kalmari teelt**. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on 6530343 Kalmari tee **avalikult kasutatav kohalik (valla) tee**.

Planeeringualaga piirnev 6530343 Kalmari tee sõidutee on laiusega 6,0 m. Sõiduteest idasuunas, ca 3,0 m kaugusele on rajatud jalgteed laiusega 3,0 m koos tänavavalgustusega.

**Kalmari tee L1** (kü 165301:001:3487) kinnistul (3416850) kehtib tasuta ja tähtajatu **teeservituut** kinnistu nr 9718002 (Kalmari tee 8, kü 65301:001:3481) igakordse omaniku kasuks vastavalt 06.07.2015 lepingu punktidele 7.1 kuni 7.5 ning vastavalt 06.07.2015 lepingu lisaks nr 5 olevale plaanile.

### 3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Kalmari tee 8 katastriüksusele on välja ehitatud liitumispunktid ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooniga (220789256 vee- ja kanalisatsioonitorustik, kasutusteatis 1611301/04534; liitumisleping 15.05.2017 nr VK-TL 2033). Kalmari tee 8 katastriüksusel ühendused elektrivarustusega ja sidevarustusega puuduvad.

Kalmari tee 6a katastriüksusel paikneb alajaam ja seda ühendavad elektrikaablid.

Kalmari tee 6a ja Kalmari tee 8 katastriüksuste sademevesi imbub pinnasesse, kust see valgub loodusliku kaldega (kõrguste vahe va 3,5m) idasuunas 6530343 Kalmari tee ääres paiknevasse Kirikuaru kraavi (vooluveekogu, kood 6163348).

### 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav maa-ala on kõrghaljastuseta ning hoonestamata, suhteliselt tasase reljeefiga, kaldega idakaare suunas, abs 39.50 ... 35.50.

Maa-ameti 01.01.2019 andmetel on Kalmari tee 8 kõlvikuliselt haritav maa (47 200 m<sup>2</sup>) ja muu maa (1300 m<sup>2</sup>) ning Kalmari tee 6a haritav maa (30m<sup>2</sup>).

Planeeringuala paikneb endisel maaparandussüsteemi alal.

Vastavalt Rae Vallavalitsuse 10.06.2014 korraldusega nr 815 kehtestatud Lagedi aleviku Tehase tee 1 / AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla / Kalmaripõllu kinnistu ning lähiala detailplaneeringule on 6530343 Kalmari tee sõidutee ja jalgteed vahele ette nähtudallee rajamine.

### 3.7. Kehtivad piirangud.

**Kalmari tee 8** katastriüksusel on järgmised seadustest tulenevad maakasutuse kitsendused:

- 11 Tallinna ringtee kaitsevööndi ulatus 50m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Kalmari tee 8 katastriüksusel kehtib Rae Vallavalitsuse 10.06.2014 korraldusega nr 815 kehtestatud Lagedi aleviku Tehase tee 1 / AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla / Kalmaripõllu kinnistu ning lähiala detailplaneering (DP0503), milles on Kalmari tee 8 (krunt pos nr 11) määratud 6530343 Kalmari tee kaitsevööndiks 20m.
- Rail Baltic trassi nihutamisruumi koridor;
- Reaalservituut kinnistu nr 10278602 (Kalmari tee 10, kü 65301:003:0642) igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu veejuhtimiservituut vastavalt 16.06.2016 avalduse punktile 3 ning avalduse lisaks 2 olevale plaanile. 16.06.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.06.2016.

- Reaalservituut kinnistu nr 10278602 (Kalmari tee 10, kü 65301:003:0642) igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu kanalisatsiooniservituut vastavalt 16.06.2016 avalduse punktile 4 ning avalduse lisaks 2 olevale plaanile. 16.06.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.06.2016.

**Kalmari tee 6a** katastriüksusel on järgmised seadustest tulenevad maakasutuse kitsendused:

- Kalmari tee 6a katastriüksusel kehtib Rae Vallavalitsuse 10.06.2014 korraldusega nr 815 kehtestatud Lagedi aleviku Tehase tee 1 / AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla / Kalmaripõllu kinnistu ning lähiala detailplaneering (DP0503)
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses elektripaigaldise maajandamiseks vastavalt 01.09.2016 lepingu punktile 3 ja 4 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 1.09.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 7.09.2016.

#### 4. PLANEERINGUETTEPANEK.

##### 4.1. Üldtingimused.

**Rae valla üldplaneeringus** on piirkond määratud detailplaneeringu kohustusega tiheasustusega alaks, kus kavandatav maakasutus on üldplaneeringus detailsemalt kirjeldatud ning on antud maakasutustingimused detailplaneeringute koostamiseks. Üldplaneeringus on määratud maakasutuse võtmeelementide (ühendusteed, rohevõrgustik, omavalitsusele olulised objektid jne) üldine skeem, mis on aluseks ja abiks detailplaneeringute koostamisel.

Rae valla üldplaneering määrab Kalmari tee 6a ja Kalmari tee 8 katastriüksuste ala maakasutuse juhtfunktsiooniks äri- ja tootmistmaad.

Rae valla üldplaneeringu seletuskirja Lisas nr 3 (lk nr 112) on esitatud „Piirkondlikud hoonestustingimused“, kus Karla küla äri- ja tootmistmaad kruntidele on seatud järgmised tingimused:

|                                                   | Äri- tootmistmaa ÜP tingimus                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Krundi suurus                                     | - min 0,5ha<br>- elamute kontaktvööndis max 0,7ha                                                                                                                                                                                                                                     |
| Krundi sihtotstarve %<br>(EE, EEr, EEK, Ä, T, Üh) | -elamute kontaktvööndis vaid ärimaa sihtotstarbelised krundid                                                                                                                                                                                                                         |
| Krundi täisehitus %;<br>koormusindeks             | max 50%<br>-                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kõrgus ja korruselisus                            | -Tallinna Ringtee ääres äri- ja tootmishoonete kõrgus kuni 16m<br>-kõrgus peab proportsionaalselt langema kuni 9m elamute kontaktvööndis                                                                                                                                              |
| Haljastus                                         | -20% krundi pinnast haljasala<br>-maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala<br>-krundi iga 600m <sup>2</sup> kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m<br>-elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega<br>-lähivate teede ääres puudeallee |
| Abihooned; hoonete arv<br>krundil                 | -kuni 3 hoonet krundil                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ehitusjoon                                        | -siseteel min 20m kaugusel sõiduteest<br>-maantee ääres teekaitsevööndi piiril                                                                                                                                                                                                        |
| Katusekalle,<br>räästa kõrgus                     | 0-15°,<br>Parapetiga                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Piirded                                           | -ei ole kohustuslik<br>-piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2m                                                                                                                                                                                                                    |
| Materjalikäsitus                                  | -eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas<br>-ärihoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks<br>-tootmishoonetel elamute kontaktvööndis tohib plekki kasutada kuni 60% ulatuses<br>-maantee pool esinduslik fassaad                                                    |

##### 4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud Kalmari tee 8 katastriüksuse, pindala mõõdetuna topo-plaanilt 48542 m<sup>2</sup>, ja Kalmari tee 6a katastriüksuse, pindala 30m<sup>2</sup>, liitmine üheks krundiks (planeeritud krunt pos nr 1) – pindala kokku **48572 m<sup>2</sup>** ning Kalmari tee 8 katastriüksuse 70% tootmistmaad ja 30% ärimaad liitsihtotstarbe ja Kalmari tee 6a katastriüksuse 100% tootmistmaad muutmise **100% ärimaaks**.

Maakastriseaduse kohaselt on **ärimaa** (Ä) ärilisel eesmärgil kasutatav maa (äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sh jaekaubandusehitiste maa; hulgikaubandusehitiste maa; toitlustusehitiste

maa; büroo- ja administratiivehitiste maa; muu äriotstarbel kasutatav maa; toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa).

Planeeritud krundi pos nr 1 kasutamise sihtotstarvete tähistuste seletused vastavalt Siseministeeriumi 2013 soovituslikule ruumilise planeerimise leppemärkidele:

ÄB – kontori- ja büroohoone maa (büroo-, pangahoone ja postiteenust osutava hoone maa),

TL – laohoone maa: hoidla ja laohoone ning ilma külastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandushoone- maa, laoplatsi maa.

TK – logistikakeskuse maa: ühtselt väljakujundataval territooriumil asuv, suure kaupade käitlemise ja liikluskoormusega seotud ettevõtte maa. Logistika- ja jaotuskeskuse eesmärk ei ole kaupade pikaajaline ladustamine.

#### 4.3. Krundii ehitusõigus ja piirangud.

**Krunt pos nr 1**, aadressi ettepanek Kalmari tee 8

- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 24285 m<sup>2</sup> (50% planeeritud krundi pindalast)
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 3
- hoonete suurim lubatud korruselisus: kuni 3
- hoonete suurim lubatud brutopind: kuni 34 400 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud kõrgus: kuni 16 m

**Piirangud:**

- 11 Tallinna ringtee teekaitsevööndi ulatus 50m äärmise sõiduraja välimisest servast
- 6530343 Kalmari tee kaitsevöönd 20m äärmise sõiduraja välimisest servast
- Rail Baltic trassi nihutamisruumi koridori ulatus

Käesolevas detailplaneeringus määratud hoonete ehitisealune pind on vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

(1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.

(2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

(3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

(6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

- 1) vihmaveesüsteemi;
- 2) päikesekaitsevarjestust;
- 3) terrassi;
- 4) kaldteed ning treppi;
- 5) valguskasti;
- 6) vundamendi taldmiku;
- 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrisel horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Planeeritud hoonete suletud brutopinna määramisel on lähtutud Kalmari tee 6a ja Kalmari tee 8 kinnistu omaniku soovidest ja kavandatava hoonestuse kasutusotstarbest. Planeeritud ärimaa sihtotstarbega katastriüksusele on kavandatud püstitada laohoone(d) büroo- ja olmeblokkidega (nt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt 12529 - muu laohoone), mille juurde võivad kuuluda väiksema hoonemahu teenindushooned (nt väravavalve hoone) või muud sarnase kasutusotstarbega äriotstarbelised hooneid.

#### 4.4. Hoonestusala ja hoone(te) paiknemise kavandamise põhimõtted.

Hoonestusala ja hoonete võimaliku paiknemise määramisel on arvestatud kinnistu omaniku soovidega, hoonestuse sobivusega asumiruumi, kehtivate piirangutega, normatiivsete tuleohutuskujadega jms.

Hooned võivad paikneda ainult krundile määratud hoonestusalas (detailplaneeringu põhijoonisel kajastatud hoone on illustratiivne).

Käesolevas detailplaneeringus on krundi pos nr 1 hoonestusala määratud põhjapiirist 16m, idapiirist 20m, läänepiirist 36m kaugusele ning lõunapiiril kattub ehitusala katastriüksuse piiriga. Kavandatud lahendus võimaldab kinnistute omanike soovi ja vajaduse korral liita planeeritud krundi pos nr 1 ja Kalmari tee 10 üheks krundiks ning kavandada liidetud krundile tervikhoone. Hoone paigutamine võimalikult lähedale lõunapoolsele piirile võimaldab põhiliselt laadimisala paigutada krundi põhjaossa, planeeringualast kagusuunda jääva Rae valla üldplaneeringus kavandatud perspektiivsest

elamualast võimalikult kaugele. Sellise paigutusega jääb planeeritud hoone müratõkkeks elamualale kanduva võimaliku müra eest.

#### 4.5. Hoone(te) olulisemad arhitektuurinõuded.

Planeeringuala asukoht põhimaantee ääres eeldab hoonestuse asjalikkust ja solidsust. Ühtse terviku loomisel (ehitusprojektide koostamisel) tuleb arvestada piirkonnas juba valminud hoonestusega. Kavandatava hoonestuse põhimahu või katuseharja suund peab olema risti või paralleelne planeeritud krundi lõunapiiriga.

Planeeritud ärihoone(te) arhitektuur peab olema komponeeritud kaasaegse arhitektuurikeelega. Hoonete katusekalde vahemik 0-15°. Tallinna ringtee poole näha ette esinduslikumad fassaadid ja suuremad klaasipinnad.

Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoone(te) välisviimistluses kasutada ärihoonele sobivaid fassaadikattematerjale. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali, nt betooni, puitu, klaasi jms.. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid pastelseid värvitoone, vältida intensiivsete värvitoonidega kirevaid fassaadikujundusi.

Hoonetel tohib plekki kasutada kuni 60% ulatuses fassaadist. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun).

**Hoone(te) eskiislahendus(ed) tuleb eelnevalt kooskõlastada Rae vallaarhitektiga.**

##### 4.5.1. Piirded.

Planeeritud krundi pos nr 1 piirile võib rajada kuni 2m kõrguse metall-võrkpiirde. Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue, et väravad ei tohi avaneda tee poole.

Piirdeaia rajamise kohustus on 11 Tallinna ringtee poolsele piirile jalakäijate pääsu takistamiseks põhimaanteele.

Piirde täpne lahendus esitada hoonestuse ehitusprojekti.

#### 4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Juurdepääs planeeritud krundile pos nr 1 on ette nähtud 11112 Lagedi - Jüri teelt maha pööravalt kohakikult teelt – 6530343 Kalmari teelt.

Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele on märgitud planeeringualalt väljasõitudele 6530343 Kalmari tee nähtavuskolmnurgad 15m x 150m (6530343 Kalmari tee projektkiirus 50km/h, nähtavuskaugus peateele 150m ja nähtavuskaugus juurdepääsule/jaotustänavale 15m). 6530343 Kalmari tee liiklusohutuse tagamiseks on nähtavuskolmnurka lubatud istutada vaid üksikuid puid või madalaid põõsaid, kasvukõrgusega kuni 0,5m, nähtavust takistavate ehitiste püstitamine on keelatud.

6530343 Kalmari teelt maha pööravad juurdepääsud planeeritud krundile pos nr 1 peavad olema piisava laiusega suu-regabariidiliste veokite teenindamiseks. Juurdepääsude täpne lahendus esitada hoone ehitusprojekti.

Käesolevas detailplaneeringus on parkimiskohtade vajaduse määramisel lähtutud Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ (tabel 9.1. Eesti linnade ehitiste parkimismääratid – tööstusettevõtte ja ladu).

Parkimiskohtade vajaduse arvutus:

| Planeeritud<br>krunt pos nr 1 | Planeeritud hoonete<br>suurim brutopind | EVS normatiiv:<br>tööstusettevõtte ja ladu<br>1/250 |
|-------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 100% ärimaa                   | 34 400 m <sup>2</sup>                   | 138                                                 |

Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue hoone(te) ehitusprojekti lahendada jalgrataste parkla või hoiuruum. Vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelile nr 9.3 „Jalgrataste vähim parkimismäär“ on tööstusettevõtte ja lao normatiiv 1 jalgrattakoht 12-ne töötaja kohta või 1 koht 200m<sup>2</sup> hoone suletud brutopinna kohta.

Teed ja platsid on ette nähtud tolmuva kattega, nt asfaltkate, tänavakivi, murukivi (parkimiskohtade alune), graniit-sõlmed vms.

**Täpne liikluskorralduse lahendus, parkimiskohtade, sh jalgrataste parkimiskohtade arvu vajadus ja paiknemine, teede ning platside katendite lahendus esitada ehitusprojekti.**

6530343 Kalmari tee ja 11112 Lagedi – Jüri tee ristumisala pöörded on kontrollitud 16,5 m pikkuse poolhaagise šablooniga ja sellest tulenevalt tuleb ristmiku pöörderaadiuseid korrigeerida.

Ristumisala eskiisil (vt Lisa: Kalmari tee 8 detailplaneeringu liikluskorraldus (Inseneribüroo ViaVelo OÜ töö nr 0419, 2019-2020) on kasutatud Maanteeameti soovitusliku mahasõitu tüüp II pöörderaadiust R=15 m.

**Ehitusseadustiku § 99 lg 3 alusel taotleda Maanteeametilt nõuded 6530343 Kalmari tee ja 11112 Lagedi – Jüri tee ristumiskoha projekti koostamiseks. Detailplaneeringus toodud riigitee ristumiskoha lahendus täpsustub projekteerimise järgmises (ehitusprojekti koostamise) staadiumis.**

Rae Vallavalitsuse 10.06.2014 korraldusega nr 815 kehtestatud Lagedi aleviku Tehase tee 1 / AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla / Kalmari põllu kinnistu ning lähiala detailplaneeringus nähti ette Kalmari tee 8 (nimetatud detailplaneeringus krunt pos nr 11) 209 parkimiskohta; käesolevas detailplaneeringus on kavandatud krundile pos nr 1 krundile 138 parkimiskohta, st et võrreldes algselt kavandatuga väheneb nii autode osakaal kui ka nendega seotud liiklustihedus võrreldes algselt kavandatuga ligi 1,5 korda.

#### 4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on äri- ja tootmismaa krundile ette nähtud haljastuse rajamise kohustus 20% ulatuses krundi pindalast; krundi iga 600 m<sup>2</sup> kohta istutada 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud hoonestatavate kruntide ja krundile istutatavate puude arv järgmiselt:

| Katastriüksuse pindala | Haljaspinna minimaalne pindala (20%) | Kohustuslik puude arv (600m <sup>2</sup> /1 puu) |
|------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 48542 m <sup>2</sup>   | 9708 m <sup>2</sup>                  | 81 tk                                            |

Suuremad parkimisalad tuleb haljastusega eraldada väiksemateks parkimisaladeks.

Haljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike, millised ümbruskonnas juba kasvavad. Haljastus peab olema mitmerindelne ja eriliigiline, mis annab parema võimaluse roheline ekraani toimimiseks võimalike kahjulike keskkonnamõjude leevendamiseks või vältimiseks. Antud ala haljastust võiks rikastada männi, kuuse, nulu, saare, vahtra või remmeltasega.

#### Heakord.

Jäätmete käitlemisel lähtuda Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusest nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.

Krundil peab olema lahendatud prügikonteinerite asukoht ja krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel märgitud jäätmekonteinerite paiknemise asukoht on illustratiivne. Jäätmekonteinerite paiknemine lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de)s, soovituslikult hoones või eraldi nn prügimajas.

Krundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada hoone(te) ehitusprojekti mahus koostatava haljastusprojekti-ga, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

#### 4.8. Vertikaalplaneerimine.

Kinnistu vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sajuvee juhtimist naaberkinnistutele.

Olemasolevat maapinda on lubatud tõsta ca 0,5m hoonestusalal. Hoonete max ±0.00=38.00.

Krundi vertikaalplaneerimise lahendus esitada ehitusprojekti.

#### 4.9. Tuleohutusabinõud.

Käesoleva detailplaneeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus“, EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Rae Vallavolikogu 28.05.2013 otsus nr 108 „Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2013-2024“. Nimetatud õigusaktidega arvestada hoonete ja rajatiste projektide koostamisel.

Konkreetsed hoone(te) tulepüsimusklass (TP1, TP2 või TP3) määrata selle ehitusprojekti vastavalt kehtivale seadusandlusele ja normdokumentidele.

Krundile pos nr 1 kavandatud hoonestuse tuletõrje väliskustutusvee vajadus 20...30 l/s on osaliselt tagatud 10l/s 6530343 Kalmari teel oleva ühisveevärgi hüdramisüsteemi baasil ja osaliselt naaberkinnistul Kalmari tee 10 oleva tulekustutusvee mahuti (700m<sup>3</sup>) baasil. Tulekustutusvee saamiseks sõlmida vastav leping krundi pos nr 1 omanikuga.

**Hoone vajalik tulekustutusvee maht ja lahendus määrata ehitusprojekti mahus.**

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud võimalus hoonestuse püstitamiseks krundi pos nr 1 ja lõunapoolse naaberkatastriüksuse (Kalmari tee 10) ühisele piirile vastavalt Kalmari tee 10 kinnistu omaniku kirjalikule nõusolekule.

Tule levik ühelt ehitist teiselt ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendada ehitusprojekti.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud hoone(te) juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad. Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele- rajatistele peavad olema vabad ning aastaringset kasutamiskolblikus seisukorras. Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest ning tupikutes olevad ümberpööramise platsid minimaalsete mõõtudega 12x12m.

Mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist.

**Ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästameti Põhja Päästkeskusega.**

#### 4.10. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

Hoonete ehitusprojektide koostamisel arvestada järgmiste nõuetega:

- Ehitusprojekt koostada ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda asjassepuutuvatest määrustest, muu hulgas
  - majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
  - majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
  - siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
  - keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Hoone ehitusprojektis anda hoone täpsed fassaadide lahendused.
- Hoone projekteerimisel tagada müra- ja vibratsiooni normtasemed hoonete siseruumides, projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Projekteerimisel arvestada Eesti standardiga 894:2008 / A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.
- Ehitusprojektide koostamisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Rae Vallavolikogu 28.05.2013 otsus nr 108 „Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2013-2024“.
- **Hoone(te) ehitusprojekt(id) tuleb kooskõlastada Päästametiga.**
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt ja/või ressursivaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrgu valdajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Hoonestuse projektis kavandada jalgrataste parkla või hoiuruum.
- Hoone ehitusprojektis esitada vastav projektilahendus planeeritud hoonestatvale krundile juurdepääsude rajamiseks Kalmari teelt.
- Jäätmekonteinerite paiknemine lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de)s, soovituslikult hoones või eraldi nn prügmajas.
- Haljastusprojekt, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.
- Ehitusprojektid koos haljastuskavaga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega.

#### 4.11. Kitsendused ja servituutide vajaduse määramine:

Ehitusseadustiku § 71 (2) kohaselt on ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi Euroopa teedevõrgu maantee) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 50 meetrit. Ülejäänud maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Ehitusseadustiku § 92 (5) kohaselt on avalikult kasutatav tee riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Kohalik tee on tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohaliku omavalitsuse üksus. Ehitusseadustiku § 71(2) kohaselt võib maantee omanik kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.

Käesolevas detailplaneeringus tehakse ettepanek 6530343 Kalmari tee Ehitusseadustiku kohase 30m-se kaitsevööndi vähendamiseks 20 meetrini sõidutee servast.

Tee kaitsevööndi vähendamine on põhjendatud asjaoluga, et varasemalt, st enne 01.07.2015 Ehitusseadustiku kehtima hakkamist on Rae Vallavalitsuse 10.06.2014 korraldusega nr 815 kehtestatud Lagedi aleviku Tehase tee 1 / AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla / Kalmari põllu kinnistu ning lähiala detailplaneeringus määratud 6530343 Kalmari teel kaitsevööndiiks 20m.

Servituutide ja muude kitsenduste ulatused täpsustada ehitusprojekti(de)s, kui selguvad konkreetset tehnovõrkude lahendused ning asukohad.

### **5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.**

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustada ehitusprojekti(de)s.

#### 5.1. Veevarustus.

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud Rae Vallavolikogu 20.juuni 2017 otsusest nr 203 „Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028“ ja AS Elveso 19.11.2018 tehnilistest tingimustest nr VK-TT 213.

Kalmari tn 8 katastriüksuse teenindamiseks on varasemalt rajatud ühendus ühisveevärgiga ning liitumispunkt MK-4 (220789256 vee- ja kanalisatsioonitorustik, väljastatud kasutusteatis 1611301/04534).

Vastavalt 07.07.2015 liitumislepingule VK-LL-386 on Kalmari tee 8 kinnistule ette nähtud järgmised maksimaalsed tarbimismahud: 2,0 l/s või 5,0 m<sup>3</sup>/päev või 150,0 m<sup>3</sup>/kuu. 15.05.2017 sõlmitud Kalmari tee 8 veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuse müügilepingus nr VK-TL 2033 maksimaalset müüdavat veekogust ei muudetud.

Käesolevas detailplaneeringus olemasoleva vee- ja kanalisatsioonilahenduse muutmise vajadus puudub.

Krundi pos nr 1 majandus-joogivee täpne vajalik vooluhulk ja torustike tehnilised parameetrid täpsustada hoone ehitusprojekti, kui on selgunud hoone konkreetne kasutusviis ja kasutatav tehnoloogia.

**Kinnistusesise veetorustiku rajamiseks taotleda AS-It Elveso täpsustavad tehnilised tingimused. Vee- ja kanalisatsioonitorustiku projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda kehtivatest projekteerimisnormidest ja õigusaktidest.**

#### 5.1.1. Tuletõrjeveearustus.

Käesoleva detailplaneeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus“ ning Rae Vallavolikogu 28.05.2013 otsus nr 108 „Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2013-2024“.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ 8.ptk-i § 54. „Ehitiseväline tuletõrje veevarustus“ p-le (1) peab igal ehitisel olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse ja nimetatud määruse kohaselt.

Sama määruse 8.ptk-i § 54. „Ehitiseväline tuletõrje veevarustus“ p (2) kohaselt: Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukoha vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud tehnilises normis, sealhulgas asjakohases standardis.

ning p (3) kohaselt: Kui kustutusvee allikana kasutatakse ühisveevärki, arvestatakse tuletõrje veevarustuse projekteerimisel veevõrgu hüdraulilist režiimi, veetarbimist ning vajaduse korral alternatiivsete veeallikate kasutamise võimalusi. Kui ehitisele ei ole tagatud vajalikku kustutusvee vooluhulka tuletõrjehüdrandist, tagatakse puuduolev veehulk loodusliku või tehisveekogu või tuletõrjeveereservuaari kustutusveega.

Vastavalt „Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2013-2024“ punkti 6.8 „Tuletõrje veevarustus“ peab normikohane tuletõrjeveearustus Rae valla ÜVK piirkonnas vastama perspektiivselt Eesti standardile 812-6:2012 (+A1:2013) „Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus“.

Üheastmeliste puurkaev-pumplate korral pole tehniliselt võimalik tuletõrjevee tagamine vastavalt standardi nõuetele ühisveevõrgu baasil. Seega jääb ainsaks võimaluseks kasutada tuletõrjevee mahutid ja looduslikke veevõtukohti. Mahutid pole otseselt ühisveevärgi osa.

ÜVK torustike ja pumplate dimensioneerimisel on arvestatud, et vajalik tulekustutusvee vooluhulk on:

- korruselamute, ühiskondlike hoonete ja äri/tootmishoonete piirkonnas 15l/s
- 1-2 korruseliste elamute piirkonnas 10 l/s.

Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200m, arvestusega, et kõik hooned ja rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast.

Koha või kohad erinevates hoonetes või rajatistes, kust mõõdetakse tuletõrjehüdrandi kaugust määrab veevärgi projekti koostaja, kelle valiku põhjaluseks on põhimõte, et tulekahju puhkemisel mis tahes hoone osas ei jää päästemeeskonna taktikaliselt loogiline sisenemistee kaugemale kui 100m lähimast tuletõrjehüdrandist

Veevärgi ehitusprojektile tuleb lisada veevärgi haldaja kinnitus vajaliku koguse veehulga kättesaadavuse kohta ja veevõtu tingimused.

Ühisveevärgi kasutamist kustutusvee allikana tuleb põhjalikult kaaluda, arvestades veevõrgu hüdraulilist režiimi, veetarbimist ja alternatiivsete veeallikate kasutamise võimalusi. Juhul kui vooluhulgad on kustutusvee jaoks väga suured võrreldes igapäevase veevajadusega, tuleb kaaluda muid võimalikke lahenduse, nt tuletõrjevee reservuaaride rajamist.

Vastavalt kohaliku vee-ettevõtte infole on 6530343 Kalmari tee piirkonnas tagatud ühisveetorustiku baasil tulekustutusvesi 10l/sek.

Kuna piirkonna veevarustuse baasil ei ole võimalik krundile pos nr 1 kavandatava hoonestuse normatiivset tulekustutusvett 20...30 l/sek tagada, siis tuleb tagada puuduolev veehulk loodusliku või tehisveekogu või tuletõrjeveereservuaari kustutusveega. Käesolevas detailplaneeringus on ärihoonestuse vajaliku tulekustutusvee saamine ette nähtud naaberkatastriüksusel, Kalmari tee 10 paikneva 700m<sup>3</sup> tulekustutusvee mahuti baasil.

Tuletõrje veevarustuse projekteerimisel arvestada, et tulekahju korral oleks tagatud kustutusvee kättesaadavus, vooluhulk ja kustutusaeg, arvestada vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukoha vahel.

**Täpne tulekustutusvee vajalik vooluhulk ja selle tagamise lahendus anda järgmises projekteerimisstaadiumis, st hoone(te) ehitusprojekti(de)s.**

Tuletõrje veevõtukohtad peavad vastama standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus“.

Detailplaneeringus ei ole käsitletud hoonete sisest võimalikku vajalikku sprinklersüsteemi või muud sisemist tulekustutusvee vajadust. Sisekustutusvee vajaduse mahutite maht ja paiknemine määrata hoone ehitusprojekti.

## **5.2. Reoveekanaliseerimine.**

Käesoleva detailplaneeringu kanalisatsioonilahenduse koostamisel on lähtutud Rae Vallavolikogu 20.juuni 2017 otsusest nr 203 „Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028“ ja AS Elveso 19.11.2018 tehnilistest tingimustest nr VK-TT 213.

Krundi pos nr 1 teenindamiseks on varem rajatud ühendused reovee-ühiskanaliseerimisega ja liitumispunkt MK-4 (220789256 vee- ja kanalisatsioonitorustik, kasutusteatis 1611301/04534).

Vastavalt 07.07.2015 liitumislepingule VK-LL-386 on Kalmari tee 8 kinnistule ette nähtud järgmised maksimaalsed ärajuhitavad reovee kogused: 5,0 m<sup>3</sup>/päev või 150,0 m<sup>3</sup>/kuu.

15.05.2017 sõlmitud Kalmari tee 8 kinnistu veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuse müügilepingus nr VK-TL 2033 maksimaalset müüdavat reoveekogust ei muudetud.

Arvestades tänast ärajuhitavat reovee kogust ja detailplaneeringus kavandatud hoonestuse perspektiivset ärajuhitavat reoveekogust ei ole ette näha liitumislepingu ja teenuse müügilepingus lubatud koguste ületamist, mistõttu puudub vajadus olemasoleva vee- ja kanalisatsioonilahenduse muutmiseks.

**Veevarustuse ja kanalisatsiooni torustiku projekteerimisel ja ehitamisel lähtutakse kehtivatest projekteerimisnormidest, tehnilistest üldnõuetest jt asjassepuutuvatest õigusaktidest.**

## **5.3. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.**

Rae valla üldplaneeringu tehnilise infrastruktuuri kaardile on kantud olemasolevad ning perspektiivsed sademevee kanalisatsiooni trassid ning sademevee pumplate eeldatavad asukohad. Üldplaneeringu kaardile on kantud üldine lahendus, mida täpsustavad Rae valla ÜVK arengukava raames koostatud lahendused, piirkondlikud projektid ja tegevuskavade joonised.

Rae valla sademevee süsteemide renoveerimine ja laiendamine toimub vastavalt Rae valla ÜVK arengukavale ning olemasolevate süsteemide olukorra hinnangule.

Rae Vallavolikogu 20.juuni 2017 otsusega nr 203 „Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028“ kohaselt lahendatakse sademevee kogumine ja käitlemine Rae vallas üldiselt kraavimise ning pinnasesse immutamise teel.

Käesoleval ajal Kalmari tee 6a ja Kalmari tee 8 detailplaneeringuala sademevesi immutatakse pinnasesse omal krundil, kust see valgub Kalmari tee ääres paiknevasse Kirikuaru kraavi (VEE1092101). Kirikuaru kraav on ca 1,9 km pikkune kraav, mis suubub Rae peakraavi (VEE1092100), mis omakorda on juhitud 11112 Lagedi-Jüri tee alt läbi Pirita jõkke (VEE1089200).

Lemma OÜ on koostanud 2019. aastal detsembris **ekspertarvamuse Kalmari tee 6a ja 8 detailplaneeringuala sademevee ärajuhtimise mõju kohta riigiteede alustele trüüpidele.**

Kraavide ja trüüpide rekonstrueerimise vajadus oli määratud käsitletaval alal juba Rae Vallavalitsuse 10.06.2014 korraldusega nr 815 kehtestatud Lagedi aleviku Tehase tee 1/AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla/Kalmaripõllu kinnistu ning lähiala detailplaneeringus.

Käesolevaks ajaks on valminud 11 Tallinna ringtee Lagedi liiklussõlm ning välja vahetatud 11 Tallinna ringtee alune Rae peakraavi trüüp. Samuti on asendatud 11112 Lagedi - Jüri tee alused Rae peakraavi trüübid Ø1500 mm vastu, millel on kõrvaldatud kraavide poolt tekitatav võimalik ülejutuse oht riigiteele.

Välja kujunenud olukord vastab Rae Vallavalitsuse 10.06.2014 korraldusega nr 815 kehtestatud Lagedi aleviku Tehase tee 1/AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu koostamise detailplaneeringu raames koostatud eksperthinnangule „Lagedi aleviku Tehase tee 1/AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla/Kalmaripõllu kinnistu ning lähiala detailplaneeringu hüdrogeoloogilise olukorra kohta“ (koostaja PB Maa ja Vesi AS, 12.03.2012) hüdrogeoloogilistele arvutustele.

Käesoleva detailplaneeringu ala vahetus idanaabruses on Kirikuaru kraavist ülesõidukohtade alla paigaldatud vastavalt vooluhulgale dimensioneeritud trüübid.

Keskkonnakaitse printsiip näeb ette sademevee vooluhulkade vähendamise nimel sademevee kastmisveena kasutamise eelistamist ning esmasena saaste vältimist või ennetamist või saaste kõrvaldamist tekkekohas. Veeseaduse (RT I, 22.02.2019, 1) § 28 alusel lähtutakse saasteainete pinnavette juhtimise reguleerimisel kombineeritud lähenemisviisist, mille kohaselt saasteainete pinnavette juhtimist välditakse või piiratakse nende tekkekohas keskkonnanõuete, sealhulgas parima keskkonnapraktika, parima võimaliku tehnika ja parimate olemasolevate meetodite rakendamise, keskkonna kvaliteedi piirväärtuste ning heite piirväärtuste kehtestamise ja rakendamise teel.

Käesolevats detailplaneeringus on krundile pos nr 1 ette nähtud rajada sademevee ja drenaažvee kokku kogumiseks vastav süsteem. Sademeveekanaliseerimine projekteerida vastavatest plasttorudest ja –kaevudest. Restkaevud näha ette

setteosaga (liivapüüdja). Kuna detailplaneeringu koostamise ajal ei ole teada täpsed hoonestuse ja kõvakattega pindade asukohad, siis konkreetne lahendus (sh drenaaž/sademevee puhasti tüüp, asukoht ja Kirikuaru kraavi suubumise asukoht) esitada krundi pos nr 1 hoonestamise ehitusprojekti.

Kuna sademevee eesvooluks on loodusesekkkond, on asfaltkattega pindadelt tulevad võimalikud õlised sademeveed vajalik puhastada enne kanaliseerimist või kraavi juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites.

### 5.5. Elektrivarustus.

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 16.02.2018 tehnilised tingimused nr 308023.

Krundile pos nr 1 kavandatud hoonestuse soovitud elektriühenduse amperaaž on 2 x (3 x 1250A).

Hoonestatava krundi pos nr 1 elektrivarustus on ette nähtud rekonstrueeritava 10/0,4kV alajaama nr 6912:(Rae) baasil (paikneb planeeringala kirdenurgas), 0,4kV jaotusseadmes. Liitumispunkti, mis on kavandatud alajaama välisseina äärde, ehitab tarbija oma elektripaigaldise peakilpi vastava liini. Peakaitse amperaaž, kaablite paiknemise asukoht ja kaablite ristlõiked täpsustada vastavas ehitusprojekti.

**Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused. Töö-  
joonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga (Elektrilevi OÜ).**

Liitumine Elektrilevi OÜ kuuluva elektripaigaldisega toimub võrguvaldaja ja kinnistu omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

### 5.6. Tänavavalgustus.

Avalikult kasutava 6530343 Kalmari tee tänavavalgustuse osa käesolevas detailplaneeringus ei käsitleta.

### 5.7. Telekommunikatsioonivarustus.

Sidevarustuse osa käesolevas detailplaneeringus ei käsitleta.

### 5.8. Soojavarustus.

Esialgselt on hoonete soojavarustus planeeritud soojuspumpadega, pelletküttega, päikeseenergia, elektriküttega või mõne muu kütteviisi baasil.

Täpne hoonete kütmissiis esitada hoone(te) ehitusprojekt(de)s.

### 5.9. Gaasivarustus.

Käesolevas detailplaneeringus liitumist gaasivarustusega ei ole ette nähtud kuna olemasolevad torustikud paiknevad planeeringualast suhteliselt kaugel.

## **6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.**

Planeerimislahenduse kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ja Keskkonnaregistri andmebaasile ei paikne planeeringualal ja selle lähikümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid ja looduskaitsealuseid objekte. Planeeritava alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrgemat haljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinna- või õhusaastatus, jäämetek, müra, vibratsioon, valgus, soojus kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatud tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastusvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Kuna käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala piirneb läänesuunast riigiteega (11 Tallinna ringtee), tuleb alal arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Maanteeameti 2017 aasta strateegilise mürakaardi kohaselt on käesolevas detailplaneeringus käsitletaval alal päeval ajal müra tase 55dB ...60dB ja öösel 45dB ... 50dB.

Hoone(te) ehitusprojekti(de) koostamisel tuleb arvestada Atmosfääriõhu kaitse seadusega ja Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja Eesti standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded; Kaitse müra eest“ (st planeeritud krundi pos nr kaudu võimalik tekkiv müra ei tohi ületada I kuni IV kategooria ehitisteni jõudes normatiivset lubatud piirväärtust).

Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed.

## 11 Tallinna ringtee omanik (Maanteeamet) ei võta endale kohustusi võimalike müra ja vibratsiooni leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile [http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa\\_radoonikaart.pdf](http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf) kõrge radoonisaldusega (50-150 kBq/m<sup>3</sup>) pinnasega piirkonnas. Ehitusprojekti koostamiseks teha radooniuuringud, et selgitada välja konkreetne radoonisaldus antud asukohas ning vastavalt radooniuuringus esitatud soovitudele näha ette radooni leevendusmeetmed. Hoone ehitusprojekti näha ette meetmed radoonitaseme vähendamiseks. Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Kavandatud tegevusega ei kaasne planeeringualal põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Põhjavee kaitseks ei ole lubatud alal immutada reovett pinnasesse või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele. Kõvakatendiga aladelt kogunev sademevesi on ette nähtud juhtida läbi õli- ja liivapüüduuri Kalmari tee ääres paiknevasse Kalmari kraavi.

Ehitamisel ja ala ekspluateerimisel tekkivate jäätmete käitlemisel lähtuda Rae Vallavolikogu 19.03.2013 otsusest nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol.

Detailplaneeringu elluviimisel ja selle järgselt tuleb vältida avariilukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk. Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused tuleb anda ehitusprojekti, kui on teada konkreetse ehitise rajamise tehnoloogia ja ehitise hilisem kasutusviis.

Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada mõni suurem ja pikemaajaline avarii reoveetorustikuga. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

### Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Käesolevas detailplaneeringus seatakse tingimus arvestada enne krundile ehitusloa taotlemist järgmiste keskkonnalubade (nagu näiteks välisõhu saasteluba, veeluba, jäätmeluba) võimaliku taotlemise nõudega:

- **välisõhu saasteluba.** Atmosfääriõhu kaitse seadus (15.06.2016), mis sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav.
- **jäätmeluba.** Tegevused, milleks on vajalik jäätmeluba, on sätestatud Jäätmeseaduse § 75 lõikes.
- **veeluba.** Veeseaduse § 187 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema veeloa.

## 7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Kuritegevuse riske vähendavad abinõud on määratud vastavalt Eesti standardis EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine" esitatud nõuetest.

Detailplaneeringus on ette nähtud meetmed kuritegevuse vähendamiseks, sh

- eravalduse selge eristamine ja piiritlemine,
- juurdepääsude ja liikumisteede konkreetne määratlemine,
- tagada tuleb uushoonestuse vaheline hea nähtavus ning jälgitavus, rakendada videoalvet,
- omanikutunde suurendamiseks ja kuriteohirmu vähendamiseks on vajalik ala korrashoid,
- peremehetunde süvendamiseks ja korrashoiu parandamiseks on vajalik kindlate reeglite sätestamine hoone omaniku poolt,
- hoonete ja rajatiste materjalid peavad olema kvaliteetsed ja vastupidavad,
- varguste riski vähendamiseks peavad sisenemisruumid ja hoiuruumid olema lukustatud ning jälgitavad,
- tähelepanu pöörata hoonete uste, akende ja lukkude elementide kvaliteedile ning turvalisusele,
- omaniku- ja kontrollitunde tõstmiseks ja autodega seotud kuritegude riskivähendamiseks on autode parkimine ette nähtud omal krundil, soovituslikult videoalvega parklas,
- süütamise riski vähendamiseks mitte kasutada kergesti süttivaid materjale.

## 8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

Detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks olemasolevate tiheasustusalade laiendamisel ja uute moodustamisel vastavuses üldplaneeringuga on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskooormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimiseks on vajalikud järgmised toimingud:

- 1) planeeringualasse hõlmatud maaüksuste litmine üheks katastriüksusteks vastavalt kehtestatud detailplaneeringule;

2) rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine; Detailplaneeringu kohaselt avalikuks kasutuseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised ehitada välja enne detailplaneeringu kohasele hoonetele ehitusloa taotlemist.

- Planeeringualasisessele erakruntidele jäävate ja/või planeeringualalt välja poole ulatuvate tehnovõrkude projekteerimise etapis sõlmida eraomandis olevate kinnistute omanikega maakasutuskokkulepped isikliku kasutusõiguse vormis, vastavalt õigusaktidele;
- Arendusega seotud teed ja nendega seotud rajatised veeviimariid ja truubid tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoonete ehitusloa väljastamist.
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik või kohalik omavalitsus kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsuks riigitee ristmiku ümberehituse ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne planeeringu järgsetele ehitusloakohustuslikele hoonetele ehitusloa väljastamist.

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). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet;

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehitusseadustiku § 27 alusel, tuleb Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis **Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks** (sh Ehitusseadustik Lisa 1 - piirdeaed või värav, mille ehitamisega kaasnevad kaevetööd).

3) ehituslubade väljastamine Rajatiste ehitamiseks;

4) taristu (sh teed koos haljastusega, tänavavalgustus, tehnovõrgud, sademeveesüsteemid kuni eelvooluni) väljaehitamine kuni liitumispunktideni ning kasutuslubade väljastamine. Väljaehitatud taristu on eelduseks hoonete ehituslubade väljastamisele;

5) ehituslubade väljastamine hoonetele.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.