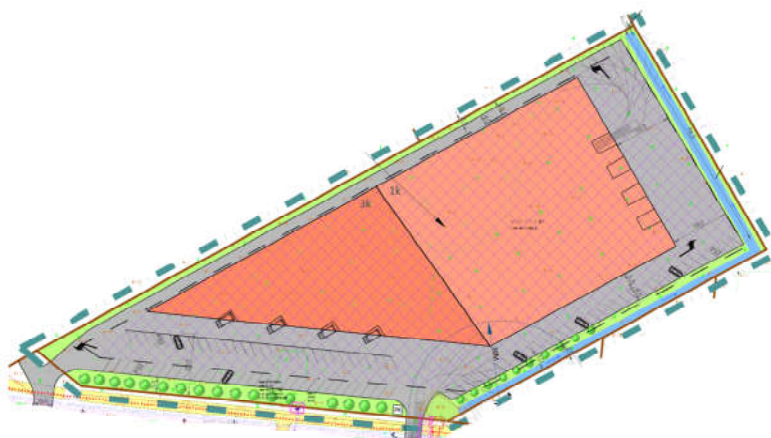


**Harjumaa, Rae vald, Soodevahe küla
VANA-SAUNA KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik
Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Osaühing King Berry (äriregistri kood 10922864)
Marko Ööman, juhatuse liige
tel: +372 51 87 815
marko@fruitxpress.ee

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Pungner
ivepungner@gmail.com

TEHNIK: Keia Kuus
keia@opt.ee

PROJEKTIJUHT: Arno Anton
tel: +372 56 983 389
arno@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule	5
2.2. Planeeringu eesmärk	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	5
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	6
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
3.5. Olemasolev tehnovarustus	6
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	6
3.7. Kehtivad piirangud	6
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	6
4.1. Krundijaotus	6
4.2. Krundi ehitusõigus	6
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
4.4. Piirded	7
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
4.7. Keskkonnakaitse	8
4.8. Keskkonnalubade taotlemise vajadus	9
4.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine	9
4.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	9
4.11. Tuleohutusnõuded	10
4.12. Vertikaalplaneerimine	10
4.13. Servituutide vajaduse määramine	10
4.14. Tehnovõrkude lahendus	11
4.14.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	11
4.14.2 Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	11
4.14.3 Elektrivarustus	12
4.14.4 Sidevarustus	12
4.14.5 Soojavarustus	12
5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	12

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 22.11.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr 319274.
- Telia Eesti AS poolt 29.11.2018 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 31243227;
- Energate OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused 29.01.2019. a nr T-464;
- AS ELVESO 30.01.2019. a tehnilised tingimused nr VK-TT 018.

Teostatud uuringud:

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Geoterra OÜ poolt 21.06.2018, töö nr 18-G265.
- PML Balti OÜ poolt märtsis 2020 koostatud radoonisisalduse uuring.

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:500
AS-04	Põhijoonis	M 1:500
AS-05	Tehnojoonis	M 1:1000

V KOOSKÖLASTUSTE TABEL KOOS KOOSKÖLASTUSTEGA

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21.05.2013);
- Rae valla arengukava 2016 – 2025;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- katastriüksuse plaan;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

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

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Soodevahe külas. Planeeringuala jääb Rae valla põhjaossa ning vahetus läheduses on Tallinna linna, Lasnamäe linnaosa piir.

Lähim hoonestus paikneb planeeringualast kagu ja põhjasuunal, mis on Tallinna Vangla hooned, mis asuvad riigikaitse sihtotstarbega maal. Lähimad tootmishooned jäävad loodesse umbes 120 meetri kaugusele. Suur osa lähiala lõuna ja läänesuunal on äri- ja tootmismaa ning maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistud.

Planeeritavale alale on juurdepääs Linnaaru teelt, mis on ühenduses põhimaantee Lagedi teega. Samuti on võimalik Linnaaru teelt sõita Betooni ja Paneeli tänavale, mis on ühenduses Peterburi maantee. Planeeringualast läänes asub riigi maantee T11 Tallinna ringtee. Seega planeeritav ala asub mitme magistraaltranspordirajatiste vahel, mis on laohoonele mõistlik asukoht.

Rae valla üldplaneeringu kohaselt on ette nähtud perspektiivne maantee praeguse Linnaaru tee ning mis juhitakse Suur-Sõjamäe tee, mis tagab tulevikus planeeritavale alale parema ligipääsu.

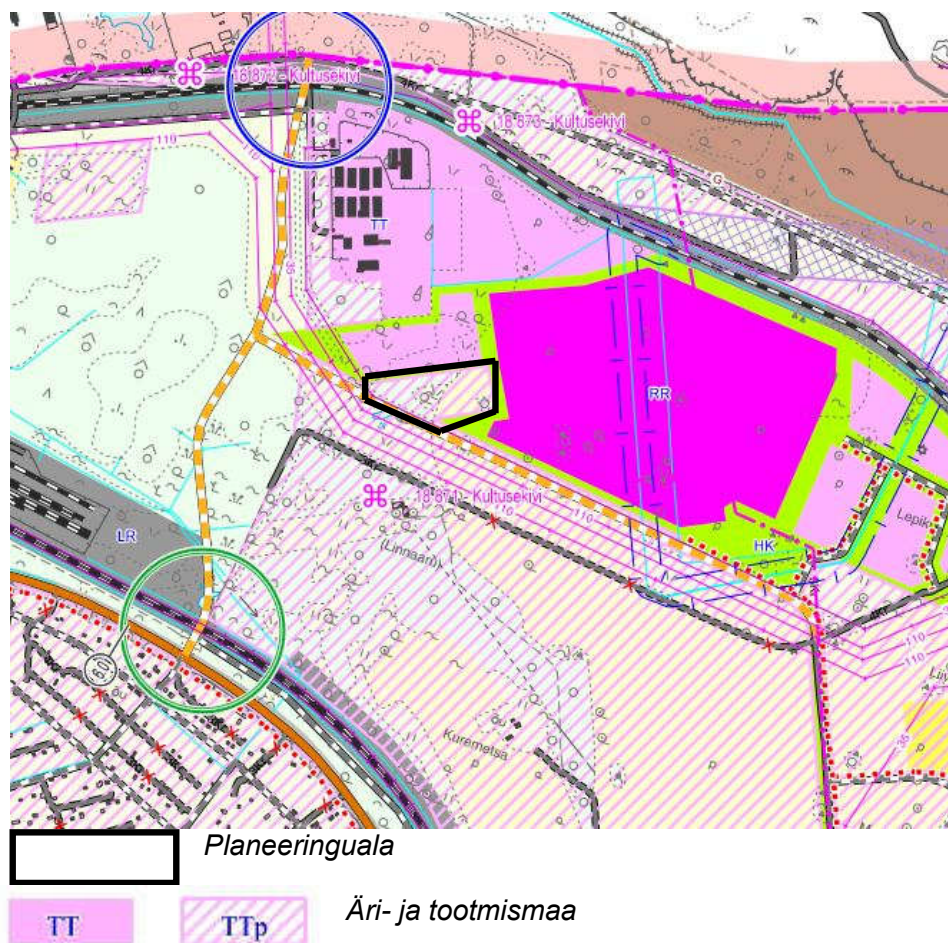
Lähim bussipeatus paikneb Tallinna vangla juures linnaru tee ääres. Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused ja lasteasutused paiknevad Lasnamäe linnaosas ning ka Loo alevikus.

Piirkonna eelisteks on:

- Tallinna vahetu lähedus;
- hea ühendus riigi põhimaanteedega;
- välja kujunenud äri- ja tootmismaa piirkond.

2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Planeeringu lahendus ei näe ette Rae valla üldplaneeringu muutmist.



2.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostatud eesmärgiga rajada Vana-Sauna kinnistule laohoone, parkla ning sissesõit kinnistu kagupoolsest küljest. Planeeringuga uusi kinnistu piire ei rajata ning vastavust Rae valla üldplaneeringule ei muudeta. Planeeringuala määratakse ärimaa sihtotstarbega kinnistuks. Määratakse üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede ja parkimise varustamise põhimõtteline lahendus.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Soodevahe külas, Linnaaru tee ääres. Linnaaru teelt on võimalik sõita tugimaanteele 11 Tallinna ringtee. Planeeritav ala asub Soodevahe küla põhjaosas. Planeeritava ala pind on suhteliselt lauge. Käsitletava ala absoluutkõrgusmärgid jäävad 42.02 ja 43.12 vahele

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Vana-Sauna – (Maa-ameti andmetel 06.07.2020)

- Katastriüksuse tunnus: 65301:011:0149
- Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- Katastriüksuse pindala: 14787 m²

Planeeringuala on hoonestamata.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Linnaaru tee 5	26,12 ha	65301:011:0354	Riigikaitsemaa 100%
Linnaaru tee 5b	1102 m ²	65301:011:0356	Tootmismaa 100%
Linnaaru tee 5a	803 m ²	65301:011:0355	Tootmismaa 100%
Linnaaru tee L2	4890 m ²	65301:011:0348	Transpordimaa 100%
Linnaaru tee 1	2,61 ha	65301:011:0319	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Linnaaru tee 3	12452 m ²	65301:011:0321	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringualale on juurdepääs Linnaaru teelt, mis piirneb kinnistuga. Linnaaru teelt on võimalik sõita kõrvalmaanteele 11 Tallinna ringtee. Samuti on Linnaaru tee ühenduses Betooni ja Paneeli tänavatega, kust on võimalik sõita Peterburi maanteele.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses paiknevad tehnoajatised ja tehnovõrgud:

- kinnistul drenaaž;
- Linnaaru teel vesi, sademevee ja reovee kanalisatsioon, side, elekter;
- Linnaaru tee 5 alajaam (naaberkinnistul).

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala lõuna, edela ja lääneosa on kõrghaljastusega. Põhja- ja idaosa on enamjaolt haljastamata, üksikud puud asuvad kireosas.

3.7. Kehtivad piirangud

- Linnaaru tee kaitsevöönd 20 meetrit äärmise sõidurea välimisest servast.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus

Olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine äri- ja tootmismaks. Moodustatavatele krundile sihtotstarvete ja ehitusõiguste määramine, liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustamise ja haljastuse lahendamine.

Planeeringuala koosneb kinnistust Vana-Sauna suurusega 14 787 m². Olemasolevat kinnistu suurust ega jaotust ei muudeta. Planeeringulahendusega nähake ette 50% äri- ja 50% tootmismaa sihtotstarbeline krunt, kuhu on lubatud ehitada kuni kaks hoonet, ehitisealuse pinnaga 7260 m². Hoonete suurim lubatud kõrgus on 12 meetrit.

Linnaaru tee poolsele alale on kavandatud detailplaneeringuga kohustuslik kõrghaljastuse ala, et sõidutee äärde tekiks puudeallee.

Planeeringulahendus ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

4.2. Krundi ehitusõigus

Pos 1

Maakasutamise sihtotstarve	ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Hoonete suurim arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	7260 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	12 m

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Planeeritav hoone peab sobima olemasolevasse keskkonda;
- hoone peab olema arhitektuurselt kõrge tasemega ja kaasaegne;
- hooned on lubatud rajada detailplaneeringu põhijoonisel (joonis AS-04) näidatud ehitusalasse;
- äri- ja tootmismaa krundi hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Linnaaru tee poole näha ette esinduslikumad fassaadid ja suuremad klaasipinnad. Materjalidest võib kasutada betooni, puitu ja klaasi. 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 – 20°, soovitatavalt parapetiga;
- tuleohutusest tulenevalt on hoonetevaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür;
- hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Ilma detailplaneeringuta võib krundile rajada kuni kaks kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoonet (nt tööriistakuuri saun, garaaž, varjualune vms).

Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala.

Planeeritava krundi ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

4.4. Piirded

Moodustatava äri- ja tootmismaa krundi ümbritsemine piirdeaia ei ole kohustuslik. See võimaldab vabama liikumise ja hoonete paigutamise krundil. Kui on soov rajada piirdeaed, siis on lubatud rajada 2 m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte krundi piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks vaid ladustamise platsid või näidiste alad.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeringualale ja Linnaaru tee 1 kinnistule Linnaaru teelt. Liikluskorralduse planeerimisel on lähtutud Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetest. Parkimine tuleb lahendada detailplaneeringute koostamise käigus ja valdavalt krundi piires. Vastavalt normatiivile peab alale ette nägema vähemalt minimaalselt 100 parkimiskohta. Planeeringulahendusega on alale planeeritud 100 parkimiskohta. Seega on normatiivne parkimiskohtade arv käesoleva lahendusega tagatud. Parkimine lahendatakse täpsemalt hoone ehitusprojektis vastavalt hoonete kontseptsioonile ning reaalsetest vajadustest ning kehtivatest normidest lähtuvalt. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Tööstusettevõtte ja ladu	7470 m ² /150	50	50
1	Asutused	4926 m ² /100	50	50

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Minimaalne haljastuse protsent krundi pinnast on 10% ning iga 600 m² kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m. Planeeringuga on ette nähtud haljastuse osakaal 14% planeeritavast pinnast ning krundil juba olemasolev kõrghaljastus edelaosas alles jätta. Põhijoonisel on näidatud planeeritava haljastuse ligikaudne asukoht. Linnaaru tee äärde on ette nähtud haljasriba puudeallega. Täpne haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele ja Maapõuaseadusele.

4.7. Keskkonnakaitse

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Detailplaneeringu koostamise faasis ei ole täpselt teada äri- ja tootmishoonete kasutusotstarvet ning seetõttu ei saa ka võimalikke avariilukordasid kirjeldada. Kuid võimalikud mõjud vaadeldakse üle ehitusprojekti koostamise käigus. Samuti selgub ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnalubade taotlemise vajadus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele. Äri- ja tootmishoonete krundi platsidelt kogunev sadevesi juhitakse läbi õli- ja liivapüüduuri kinnistu piiril kulgevasse sadeveekanalisatsiooni.

Planeeritav ala asub kõrge radooniohu piirkonnas ja sellest tulenevalt koostati PML OÜ poolt märtsis 2020 radoonisisalduse uuring pinnases, mille tulemuste kohaselt mõõdeti radoonisisalduseks 58 – 66 kBq/m³). Radooniohu vältimiseks rakendada vajalikke meetmeid ja sätestada ehitusprojekti koostamisel. Antud uuring, sh koostaja soovitusel on lisatud detailplaneeringu lisade peatükis.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” meetmeid. Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge radoonisisaldusega (40 – 200 kBq/m³) piirkonnas.
- tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi;
- arvestada lähiümbruse planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”;

- lähtuda hoonete projekteerimisel standardist „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.”

4.8. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Kavandatavale tegevusele võib olla edasine keskkonnalubade taotlemine vajalik järgnevatel juhtudel:

- Keskkonnaministri 14.12.2016 määrus nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on õhusaasteluba nõutav.
- Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 järgi tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda õhusaasteluba. Saasteluba on nõutav, kui käitise kõikide ühel tootmisterritooriumil asuvate põletusseadmete summaarne soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on võrdne või suurem kui 1 MW_{th}. Eeldatavalt kavandatava hoone puhul õhusaasteloa künniskoguseid ei ületata ja seega välisõhu saasteloa vajadus selgub edasisel projekteerimisel.
- Keskkonnaministri 19.12.2017 määrus nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord” kohaselt tuleb Keskkonnaametis paikse heiteallika käitaja tegevus registreerida, kui põletusseadme soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel ületab 0,3 MW_{th}, kuid on väiksem kui 1 MW_{th}.
- Veeseaduse § 187 kohaselt on veeluba kohustuslik, kui sademevett juhitakse suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile;
- Vastavalt „Jäätmeseaduse” § 73 on jäätmeluba vajalik näiteks, kui kõrvaldatakse jäätmeid ja taaskasutatakse jäätmeid. Samuti on luba vajalik, kui ohtlike jäätmeid kogutakse või transporditakse, välja arvatud isiku enda tegevuse tulemusena tekkinud jäätmete kogumiseks ja veoks. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded”.
- Kompleksloa kohustus on määratud „Tööstusheite seaduse” § 19 lg 3 alusel ning sealseid nimetatud alltegevusevaldkondade loetelu tegevusvaldkondade raames ning künnisvõimsused, mille korral on käitise tegevuse jaoks nõutav kompleksluba on esitatud Vabariigi Valitsuse 06.06.2013 määruses nr 89 „Alltegevusvaldkondade loetelu ning künnisvõimsused, mille korral on käitise tegevuse jaoks nõutav kompleksluba”.

4.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusele nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel.

4.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus

- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

4.11. Tuleohutusnõuded

Planeeringulahenduses on aluseks võetud ja ehitusprojekti koostamisel peab järgima siseministri määrust 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on kavandatud TP 1 ja täpsustada hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala.

Tuletõrjeveresi, 15 l/s saadakse planeeringualast 25 meetri kaugusel Linnaaru põik kinnistu piiril olemasolevast tuletõrje veevõtu hüdrantist (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude koondplaan). Hüdrant asub transpordi maa-alal. Täiendavalt on planeeritud tuletõrjeveree mahuti (asukoht näidatud joonisel), ca 160 m³ tagamaks tulekustutusvee vajaduse 30 l/s. Mahti suurus täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Linnaaru teelt.

4.12. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud alal maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 42.08 – 43.08 m, maapind on langusega kirdest kagusse. Hoonete ehitamiseks pole vaja teha ulatuslikke pinnasetõid ning muuta kinnistu üldist reljeefi. Peale hoonete ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Tee (platside) katte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

4.13. Servituutide vajaduse määramine

Linnaaru tee:

- servituudivajadusega planeeritud ala madalpinge kaablitrassile, 1 m kaablitrassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi välisest kontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud gaasitrassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud vee- ja reovee kanalisatsiooni liitumispunktile, liitumispunkti tsentrist ümber selle perimeetri 2 m ulatuses, võrguvaldaja kasuks.

Vana-Sauna kinnistu:

- servituudivajadusega planeeritud ala madalpinge kaablitrassile, 1 m kaablitrassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi välisest kontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud gaasitrassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile ja nende liitumispunktile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole ja liitumispunkti tsentrist ümber selle perimeetri 2 m ulatuses, võrguvaldaja kasuks;

- servituudivajadusega ala juurdepääsuks tuletõrje veemahutile 2 meetri ulatuses ümber mahuti perimeetri.

Linnaaru tee 3 kinnistu:

- servituudivajadusega ala planeeritud sademete vee eesvoolu trassile 2 meetri ulatuses, valdaja kasuks.

4.14. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimise lahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnojoonis.

4.14.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AS Elveso poolt 30. jaanuar 2019 väljastatud tehnilised tingimused.

Planeeritavate hoonete veevarustus on lahendatud Linnaaru teel asuvast liitumispunktist MK-4. Olemasolev liitumispunkt asub kuni 1 m kaugusel väljapool kinnistu piiri.

AS Elveso on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 132,0 m³/kuus (4,4 m³/d).

AS Elveso on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 132,0 m³/kuus (4,4 m³/d).

Planeeritava kanalisatsiooni liitumispunkt K1-LP4 paikneb Linnaaru teel.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks on vee- ja kanalisatsioonitrassi kohale ette nähtud trassivaldaja kasuks servituudi seadmise vajadusega ala laiusega 2+2 m.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt Rae valla asulate ÜVK arengukava 2017 – 2028, ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-2013.

Planeeritava ala ühinemispunktid ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga ning moodustatavate krundi liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud joonisel AS-05 Tehnojoonis.

4.14.2 Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Detailplaneeringuga haaratud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 42.08 kuni 43.08 m vahele. Planeeringuala kõrgemad kohad asuvad edelas Linnaaru tee poolses osas ning maapind langeb kirdesuunas. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademete vee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Sademevee maksimaalne vooluhulk planeeringu ala piires on ca 80 l/s ja selle kogumiseks ning ära juhtimiseks on planeeritud kraavid. Planeeringuala kraavid on kavandatud selle kirde- ja kagupoolsesse ossa Linnaaru tee 5, 5a ja 5b, 11b kinnistute äärde. Detailplaneeringu järgi platsidelt kogunev sademevesi juhtida läbi õli- ja liivapüüduuri De110 mm toruga kavandatud kagupoolsesse kraavi ja hoone katusele kogunud sademevesi juhitakse sademevee kanalisatsiooni kaudu kirdepoolsesse kraavi. Kraavidesse kogunenud sademevesi juhitakse Linnaaru tee 3 kinnistule planeeritud sademevee kanalisatsiooni kaudu eelvoolu, Linnaaru tee 3 kinnistu põhjapiiril asuvasse kraavi.

Olemasolev drenaaž likvideeritakse hoone ehitamisel ja uue drenaaži rajamise vajadus määratakse hoone eelprojekti koostamisel.

Suublasse juhitud sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus koostada ehitusprojekti staadiumis arvestades planeeringulahenduse põhimõtteid.

4.14.3 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 22.11.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 319274.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on $\approx 3 \times 400$ A.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Linnaaru tee ääres paiknevast alajaamast 6591: (Rae) (Linnaaru tee 5a, katastritunnusega 65301:011:0355). Alajaama on vajalik paigaldada uus trafo.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Krundile on planeeritud liitumiskilp. Liitumiskilbist kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad pikki kvartalisisesid teid, väljaspool sõiduteid. Krundi liitumiskilbi kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

4.14.4 Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud Telia Eesti AS (edaspidi Telia) poolt 29.11.2018 väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 31243227. Sidevarustus lahendatakse üle õhu F4G baasil, sest detailplaneeringuga haaratud alal puuduvad Telia liinirajatised.

4.14.5 Soojavarustus

Soojavarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud Energate OÜ poolt 29.01.2019 väljastatud gaasivarustuse tehnilistest tingimustest nr T-464.

Gaasivarustuse ühinemine on planeeritud Linnaaru teel asuvast DN200 kesksurve gaasitrassist. Liitumispunktid on planeeritud kinnistute piirile.

Gaasipaigaldis planeerida maa-alusena ja vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse” ja teiste kehtivate normdokumentide nõuetele vastavalt. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab Energate OÜ kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

Gaasipaigaldise projekteerimisel ei või ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele. Gaasipaigaldised rajatakse maa-alusena ja vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse” ja teiste Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- kinnistu sihtotstarbe muutmine;
- tehnovõrkude valdajate kasuks servituutide seadmine;
- taristu (juurdepääsuteed ja tehnovõrgud) projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine, kasutuslubade väljastamine;
- hoonele ei väljastata ehitusluba enne kui taristu on saanud kasutusloa;
- planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
- hoonele kasutusloa taotlemine ja väljastamine.

Koostas:

Keia Kuus, tehnik

06.07.2020