

**Töö nr 310**

**Harjumaa, Rae vald**

**KÜTI TEE 6 KINNISTU**

**DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS**

TELLIJA: Rae Vallavalitsus

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Compakt Kinnisvara OÜ (äriregistri kood 11055990)

Narva mnt 7d, A-korpus, 10117 Tallinn

Maik Teiv, juhatuse liige

+372 528 9790

maik@compakt.ee

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)

MTR reg.nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Külli Samblik

kylli.s@mail.com

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

56 983 389

[arno@opt.ee](mailto:arno@opt.ee)

**KÖITE koosseis:**

1. **MENETLUSDOKUMENDID**
2. **seletuskiri**

[1. Planeeringu koostamise alused 3](#_Toc93947433)

[2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning Planeeringu eesmärk 3](#_Toc93947434)

[2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 4](#_Toc93947435)

[2.2. Rae valla koostatav põhjapiirkonna üldplaneering 5](#_Toc93947436)

[2.3. Planeeringu eesmärk 5](#_Toc93947437)

[3. Olemasoleva olukorra iseloomustuS 5](#_Toc93947438)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 5](#_Toc93947439)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 5](#_Toc93947440)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6](#_Toc93947441)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 6](#_Toc93947442)

[3.5. Olemasolev tehnovarustus 6](#_Toc93947443)

[3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 6](#_Toc93947444)

[3.7. Kehtivad piirangud 6](#_Toc93947445)

[4. Planeeringu ettepanek 7](#_Toc93947446)

[4.1. Krundijaotus 7](#_Toc93947447)

[4.2. Krundi ehitusõigus 7](#_Toc93947448)

[4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 7](#_Toc93947449)

[4.4. Piirded 7](#_Toc93947450)

[4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 8](#_Toc93947451)

[4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 8](#_Toc93947452)

[4.7. Vertikaalplaneerimine 9](#_Toc93947453)

[4.8. Tuleohutusnõuded 9](#_Toc93947454)

[4.9. Tehnovõrkude lahendus 10](#_Toc93947455)

[5. Keskkonnatingimused ja võimalikU keskkonnamõju hindamine 10](#_Toc93947456)

[5.1. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 10](#_Toc93947457)

[6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 10](#_Toc93947458)

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonise eskiis M 1:1000

1. **KOOSKÕLASTUSED**
2. **seletuskiri**

# Planeeringu koostamise alused

**Koostamise alused**

* Planeerimisseadus;
* taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 28.08.2018. a.

**Koostamise lähtedokumendid**

* Rae valla üldplaneering kehtestatud [Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462](http://www.rae.ee/documents/823250/3890101/21052013volikogu+otsus+nr+462.pdf/fc52a19e-8ab9-4ba3-b9d9-5be1775a4c5a);
* Rae valla ehitusmäärus;
* [Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017 ‒ 202](https://www.riigiteataja.ee/akt/404062013064)8;
* Rae Vallavolikogu 21.09.2021 määrus nr 78 „Rae valla jäätmekava 2021 – 2026”;
* 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”;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 16. veebruar 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
* muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

# Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning Planeeringu eesmärk

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Peetri alevikus, jäädes Ülemiste järvest u 600 m ja Tallinna linnast 1 km kaugusele. Planeeringuala jääb Peetri aleviku keskossa.

Planeeringuala asub ümbritsetuna elamupiirkondadega – Küti, Salu, Roosaare, Suurekivi jt. Nimetatud piirkonnad on valdavalt uusehitistega. Viimasel kümnendil ehitatud elamuhooneteks on üksikelamud (üksikud paariselamud) kui ka korterelamud. Omapärasema miljööga on Roosaare tee elamupiirkond, mida nimetatakse ka Rootsiküla kvartaliks. Roosaare tee ääres on spordi- ja vabaajakeskus. Lähimad korterelamud jäävad loodesse planeeringuala kõrvale ning on 2- korruselised. Naaberalad põhjas, lõunas ja läänes on hoonestatud üksikelamutega, mis on 1- kuni 2-korruselised lame või madala kaldeliste katustega hooned. Planeeringualast idas, Küti tee 4 kinnistu on hoonestatud 2-korruselise ärihoonega. Planeeringualast lõunas, Küti tee, Pargi tee ja Mõigu tee vahelises alas asub Peetri Lasteaed-Põhikool koos staadioni ja mänguväljakutega.

Hoonestuslaad on mitmekesine. Elamud on lamekatusega kui ka viilkatusega hooned, nii kivi-, puit- kui krohvitud fassaadidega.

Planeeringuala piirneb põhjapiiril Küti teega, millest 500 m kaugusel on 11330 Järveküla-Jüri tee. Riigi põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee jääb 1,1 km kaugusele. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

Lähimad bussipeatused asuvad Küti tee ja Pargi tee ristmikul ning 11330 Järveküla-Jüri teel. Planeeringualast 170 m kaugusel on bussipeatus Peetri kool (planeeringualast idas) ja 1 km kaugusel bussipeatus Järveveere (planeeringualast lõunas).

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Tallinna linnas kui ka osaliselt Peetri alevikus. Samuti on Tartu maantee äärde kaubanduskeskused ja ärihooned.

Planeeringuala asub seega logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga.

Planeeringu eesmärgiks on luua kogukonna keskus, kus on olemas nii äripinnad, eakate üüripinnad, noortekeskus ning avali ruum. Koos planeeringuala idaküljel planeeritud kaupluse ja vabaaja keskusega moodustab planeeringuala ühtse terviku.

Planeeringuga kavandatakse lisaks ka kogukonna keskus. Keskuses on vajadusel ruumid kultuuri, kunsti ja teiste hobidega tegelemiseks, vajadusel ruumid Väärikate Ülikooli Peetri filiaalile ja muuks. Parima põhjamaade kontseptsiooni alusel kavandatakse planeeringualale noorte keskus, kus loodud kõik tingimused noorte tööbörsi arendamiseks, noorte idufirma inkubaatori loomiseks, saavad toimuda koolituste sarjad ja juhendatakse õpilasfirmade loomisel. Eesmärgiks on avaliku ruumi mitmekesistamise meetmena Peetrisse keskväljaku rajamine, mis pakub uusi võimalusi vaba aja veetmiseks. Lisaks on planeeringujärgselt kavandatud äripinnad I korrusel, kus asuvad samuti väikeärid, rendiruumid ning käsitöötoad, mis aitab lisaks avaliku ruumi mitmekesistamisele kaasa erinevate sihtrühmade ettevõtlusalasele tegevusele ja huviharidusele. Keskusala tihendamisega võetakse koormust pendelrändelt (luuakse kohapealseid töökohti ja vabaaja veetmise võimalusi).

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu eskiislahendusega nähakse ette planeeringuala jagamine viieks krundiks, kaheks ärimaa sihtotstarbega krundiks, kaheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Ärimaa sihtotstarbega kruntidele määratakse ehitusõigus 1- kuni 2-korruseliste ärihoonete ehitamiseks.

Koostatud detailplaneeringu lahendus on vastuolus Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga ja sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

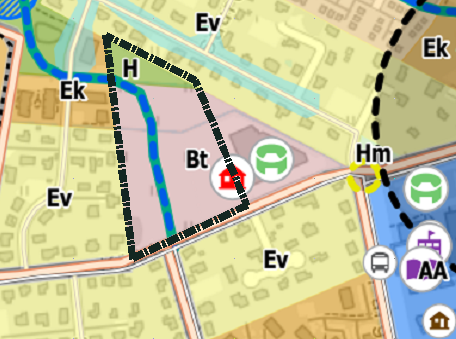
Planeeringu eskiislahendus näeb ette üldplaneeringuga määratud perspektiivne elamumaa juhtotstarbe muutmist ärimaaks.

****

**Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.**

**Perspektiivne elamumaa (EVp)** ‒ väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusalal. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi.

## Rae valla koostatav põhjapiirkonna üldplaneering



**Väljavõte koostatavast Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu koondplaanist.**

**Teenindusettevõtete maa** **(Bt)** – erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning neid teenindavate rajatiste maa-ala, mis on ette nähtud elanike teenindamiseks ja avaliku juurdepääsuga, kuid valdavalt eraettevõtete omandis.

Ärimaade hoonestamisel ei ole lubatud elamistingimusi halvendavat äritegevus ning tootmistegevust. Lubatud on väikesemahuline laondus ja „stock-office” tüüpi hoonestus.

Küti tee 6 kinnistu detailplaneeringu eskiislahendus on koostatava üldplaneeringu kohane.

## Planeeringu eesmärk

Peetri alevikus Küti tee 6 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kaheks ärimaa sihtotstarbega krundiks, kaheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, ärimaa sihtotstarbega kruntidele määrata ehitusõigus kuni kahekorruseliste ärihoonete ehitamiseks, hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise ning haljastuse lahendamine.

Planeeringuala suurus on 3,8 ha.

# Olemasoleva olukorra iseloomustuS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Peetri alevikus. Juurdepääs kinnistule on olemasolevast Küti teelt. Ala on tasane, kerge tõusuga põhjast lõunasse. Kinnistul kasvavad lehtpuud ja põõsad.

Planeeringuala suurus 3,8 ha.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

**Kasutusotstarbed**

Küti tee 6 kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

**Olemasolevad hooned**

Planeeringuala on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringualaga külgnevad kinnistud on:

Küti tee 4, katastritunnus 65301:001:3785, pindala 13744 m², sihtotstarve ärimaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline Peetri spordi- ja vabaajakeskus (ehitisregistri kood 120849353);

Suurekivi tee 13, katastritunnus 65301:001:0638, pindala 1349 m², sihtotstarve elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 120261710);

Suurekivi tee 15, katastritunnus 65301:001:0639, pindala 1346 m², sihtotstarve elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 120261715);

Suurekivi tee 17, katastritunnus 65301:001:0642, pindala 1343 m², sihtotstarve elamumaa 100%, hoonestamata;

Suurekivi tee 19, katastritunnus 65301:001:0643, pindala 1341 m², sihtotstarve elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu ja abihoone (ehitisregistri kood 120288350 ja 120288377);

Suurekivi tee 21, katastritunnus 65301:001:0653, pindala 1309 m², sihtotstarve elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 120285574);

Küti tee 24, katastritunnus 65301:001:2254, pindala 1584 m², sihtotstarve elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 120293647);

Salu tee 44, katastritunnus 65301:001:2253, pindala 1428 m², sihtotstarve elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 120295134);

Salu tee 46, katastritunnus 65301:001:0765, pindala 899 m², sihtotstarve elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 120273043);

Salu tee 54, katastritunnus 65301:001:0775, pindala 981 m², sihtotstarve elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 120268326);

Salu tee 56, katastritunnus 65301:001:0777, pindala 968 m², sihtotstarve elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 120309373);

Salu tee 60, katastritunnus 65301:001:0782, pindala 4089 m², sihtotstarve elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline 13-korteriga elamu (ehitisregistri kood 120641392), 2-korruseline     7-korteriga elamu (ehitisregistri kood 120641401);

Salu tee 62, katastritunnus 65301:001:0784, pindala 2662 m², sihtotstarve elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline korterelamu (ehitisregistri kood 120787531);

Küti tee T5, katastritunnus 65301:001:3784, pindala 7260 m², sihtotstarve transpordimaa 100%.

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Kinnistule Küti tee 6 on olemasolev juurdepääs Küti teelt. Küti tee T5 on valla kõrvaltänav koos kergliiklusteega.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Küti teel kulgevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, gaasitorustik, elektri madalpinge- ja kõrgepinge kaablid, ning sidekaablid.

Küti tee ja kergliiklustee on valgustatud.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Küti tee 6 kinnistu on kohati võsastunud looduslik rohumaa. Kinnistu lõunapoolset ala läbivad kraavid, mille kallastele on kasvanud pajuvõsa, kus on ka üksikuid suuremaid puid.

Planeeringualal kasvavad mitmeid liike lehtpuid ja põõsaid: harilik vaher, hall lepp, sookask, harilik pihlakas, harilik toomingas, harilik sarapuu, harilik saar, harilik haab jt.

## Kehtivad piirangud

Planeeringu maa-alal puuduvad maakasutuse piirangud ja kitsendused.

# Planeeringu ettepanek

## Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb maatulundus sihtotstarbega kinnistust Küti tee 6, suurusega 37947 m². Planeeringu lahenduses on kinnistu Küti tee 6 ette nähtud jagada viieks krundiks: kaks ärimaa sihtotstarbega krunti, kaks üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt:

pos 1 krunt suurustega 23061 m², sihtotstarve ärimaa;

pos 2 krunt suurusega   6880 m² sihtotstarbega ärimaa;

pos 3 krunt suurusega   3066 m² sihtotstarbega üldkasutatav maa;

pos 4 krunt suurusega   4414 m² sihtotstarbega üldkasutatav maa;

pos 5 krunt suurusega    526 m² sihtotstarbega transpordimaa.

## Krundi ehitusõigus

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve ärimaa

Hoonete suurim arv krundil 1

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 8400 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 11 m

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve ärimaa

Hoonete suurim arv krundil 3 +1 (3 majutushoonet + 1 abihoone)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 1800 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 9 m; 5 m abihoone

Kruntidele pos 3 – 5 ehitusõigust ei määrata.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine

Katusekalle: 0 – 30°, ühe- või kahepoolne katusekalle

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 11 m

Maksimaalne korruselisus: 2

Välisviimistlus: puit, betoon, krohv, tellis, klaas, ilmastikukindel ehitusplaat

Katusematerjal: rullmaterjal, kivi või plekk

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, sobituma elukeskkonna hoonestusega.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Profiilplekist kergpaneelidega lahendused pole lubatud. Fassaadid tuleb liigendada nii vormilt, materjalilt kui toonidelt.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustata eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis.

## Piirded

Kuna on planeeritud äri-, teenindus- ja kaubandushoone ning neid teenindavate rajatiste maa-ala, mis on ette nähtud elanike teenindamiseks ja avaliku juurdepääsuga ei ole ette nähtud piirdeid. Vajadusel spordirajatiste vms kaitse tagamiseks võib rajada võrkpiirdeid. Piirete väravad ei tohi avaneda tänava poole.

Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

Puit- või metallpiire kõrgusega kuni 1,5 meetrit. Ärihoonetel elamute kontaktvööndis piirde kõrgus kuni 1,8 meetrit.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette kaks juurdepääsu Küti teelt planeeritavale alale. Juurdepääs Küti teelt planeeritud krundile pos 2 on tagatud krunt pos 1 kaudu, millele on ette nähtud servituudi seadmise vajadus. Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 5 on ette nähtud naaberkrundi Küti tee 4 parkla laienduseks.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt. Planeeringualal on kavandatud kokku 292 parkimiskohta.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Pos nr | Ehitise otstarve | Normatiivne arvutus | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv |
| 1 | Asutused | 4000 / 40 | 100 | 100 |
| Koolituskeskus, ühiselamu | 5800 / 70 | 83 | 83 |
| Spordisaal  \*(12 väljakut, 4 mängijat väljakul) | 4400 / 25 | 176 | 57 |
| 2 | Hotell | 3600 / 70 | 52 | 52 |
| Kokku |  |  | 411 | 292 |

\*Väikeelamute ala parkimiskohtade arvu võib vastava põhjenduse korral muuta (EVS 843:2016 p. 9.2.3. Parkimisnormatiiv).

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala on tasase reljeefiga ning sellel on olemasolev väheväärtuslik kõrghaljastus.

Planeeritud on kaks ühiskondliku maa sihtotstarbega krunti, kuhu on ette nähtud avaliku kasutusega haljasalad. Ühiskondliku maa sihtotstarbega krunt pos 4 on planeeritud vastavalt Rae valla koostatavale üldplaneeringule rekreatiivse väärtusega alale. Antud alad on elamupiirkonda teenindavad suuremad pargialad või kõrghaljastusega kaetud alad äri- ja elamualade eraldajatena.

Avalike haljasalade planeerimisel võimalusel kasutada vähest hooldust vajavaid, looduslähedasi lahendusi. Äri- ja elamualade vahele jäävad alad tuleb tihendada kõrghaljastusega.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Planeeritud ärimaa sihtotstarbega kruntide haljastuslahenduses parkimisest vaba ala, trassidest, tee külgnähtavuse ja nähtavuskolmnurkade alad maksimaalsest haljastada. Säilitada maksimaalselt olemasolevat elujõulist.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on krundi iga 300 m2 kohta ette nähtud 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m. Planeeringualale on ette nähtud istutada 100 puud (77 puud pos 1 krundile ja 23 puud pos 2 krundile).

Detailplaneering näeb ette minimaalselt 15% krundi pindalast haljastuse osakaaluks.

Elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega.

Hoonete, teede ja tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel ning puude istutamisel tuleb puudele tagada tingimused vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Koostatavas Rae valla üldplaneeringus on määratud planeeringu maa-ala läbima sini-rohekoridor või matkarada. Kuna vaadeldav põhjapiirkond on suures osas pigem niiske ning sademevee ärajuhtimiseks head tingimused puuduvad, on üldplaneeringuga ette nähtud sini-rohekoridorid. Antud koridorid toimivad ka eelvooluna ning puhveraladena aegadel, kui sademete hulk on suurem. Lahendus pakub valingvihmadest põhjustatud sademevee üleujutuste vältimise ja vähendamise võimalust. Sellised koridorid võimaldavad luua ka ühendusteid, kergliikluseks sobivaid lineaarsed liikumissuundi asumite sees ja vahel. Need koridorid järgivad pigem kraavide ja maapinna kõrgusi, kui autoliikluse koridore. Sini-rohekoridoride osana tuleb planeerida kergliikluseks sobiv tee ning kõrghaljastust.

Planeeritud on üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt pos 3, kuhu on ette nähtud rajada kõrghaljastus ja kergliiklustee lähtuvalt koostatavale Rae valla üldplaneeringule.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 21.09.2021 määrusele nr 78 „Rae valla jäätmekava 2021 – 2026” ja jäätmeseadusele. Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

## Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus u 37.05 – 38.85 m, kerge tõus põhjast lõunasse.

Peale hoonete ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Vertikaalplaneeringu lahenduse koostamisel ehitusprojekti etapis tuleb arvestada, et lahendatava maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud alade kõrgusmärkidega. Olemasolevat maapinda ei tohi tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistute maapinnast. Lahendused ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda. Tuleb välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele. Tagada olemasolevate drenaaži- ja sademeveesüsteemide toimimine.

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

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16.02.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Lähimad tuletõrje veevõtukohad paiknevad Küti teel – planeeringuala vastas Küti tee 19 ees ja Suurekivi teel ning Salu teel (hüdrandid).

## Tehnovõrkude lahendus

Planeeritava hoonestuse tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus antakse planeeringu järgmises etapis.

# Keskkonnatingimused ja võimalikU keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimise süsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

## Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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:

* süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
* hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja parklatele;
* haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi;
* territooriumi korrashoid;
* vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
* tulekindlate materjalide kasutamine;
* paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
* soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus 3,8 ha

Kavandatud kruntide arv 5

Krunditava ala maa bilanss:

ärimaa 29941 m² 78,9%

üldkasutatav maa  7480 m² 19,7%

transpordimaa   526 m²  1,4%

Maksimaalne korruselisus 2

Plan. parkimiskohtade arv: 292

Seletuskirja koostas:

Külli Samblik

arhitekt

Optimal Projekt OÜ

25.01.2022