**Töö nr 346**

**Harjumaa, Rae vald**

**PEETRI ALEVIK,**

**VÄGEVA TEE 3a KINNISTU**

**DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus (äriregistri kood 75026106)

 Aruküla tee 9

 75301 Jüri alevik

 Harjumaa

HUVITATUD ISIK: ALPTOM OÜ (äriregistri kood 10403325)

 Meistri tn 20

 13517 Tallinn

 Toomas Kirss, juhatuse liige

 toomas@alptom.ee

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)

 MTR reg. nr EEP000601

 Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri

 +372 5660 5462

 meelis@opt.ee

**KÖITE SISUKORD**

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

[1. ÜLDANDMED 3](#_Toc113283363)

[2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 3](#_Toc113283364)

[3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 3](#_Toc113283365)

[4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK 3](#_Toc113283366)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 3](#_Toc113283367)

[5.1. Maakasutus 4](#_Toc113283368)

[5.2. Asend 4](#_Toc113283369)

[5.3. Hooned ja rajatised 4](#_Toc113283370)

[5.4. Tehnovarustus 4](#_Toc113283371)

[5.5. Haljastus 4](#_Toc113283372)

[5.6. Reljeef 4](#_Toc113283373)

[5.7. Liikluskorraldus 4](#_Toc113283374)

[5.8. Kehtivad kitsendused ja piirangud 4](#_Toc113283375)

[6. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS 4](#_Toc113283376)

[7. PLANEERINGUGA KAVANDATAV 5](#_Toc113283377)

[7.1. Planeeringulahendus 5](#_Toc113283378)

[7.2. Ehitusõigus 5](#_Toc113283379)

[7.3. Arhitektuurinõuded 6](#_Toc113283380)

[7.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus 6](#_Toc113283381)

[7.5. Keskkonnakaitse 7](#_Toc113283382)

[7.6. Haljastus ja heakord 7](#_Toc113283383)

[7.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine 7](#_Toc113283384)

[7.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 8](#_Toc113283385)

[7.9. Radoon 8](#_Toc113283386)

[7.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks 8](#_Toc113283387)

[8. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS 8](#_Toc113283388)

[8.1. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 8](#_Toc113283389)

[8.2. Veevarustus ja kanalisatsioon 9](#_Toc113283390)

[8.3. Elektri- ja sidevarustus 9](#_Toc113283391)

[8.4. Gaasivarustus 9](#_Toc113283392)

[9. KITSENDUSED JA SERVITUUDID 9](#_Toc113283393)

[9.1. Planeeringuala tehnilised näitajad 9](#_Toc113283394)

[10. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 9](#_Toc113283395)

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud osaühing G.E.Point poolt veebruaris 2013, töö nr 13-G042
1. **JOONISED**

 AS-01 Asukohaskeem M 1:~

 AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

 AS-03 Tugiplaan M 1:1000

 AS-04 Põhijoonis M 1:1000

 AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:500

1. **KOOSKÕLASTUS****TE KOONDTABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA**
2. **SELETUSKIRI**

## ÜLDANDMED

Planeeringualale on eelnevat koostatud Vägeva tee 3a kinnistu ja lähiala detailplaneering, DP0786, kehtestatud 19.05.2015 korraldusega nr 742.

Planeeritav ala asub Peetri alevikus, väljakujunenud elamupiirkonna kõrval. Planeeritava ala eeliseks on hea ligipääs ja väljaarendatud taristu. Ümbruskonda on varem planeeritud ulatuslik elamute ala, kuhu on ehitatud nii eramud kui ka ridaelamud ning Peetri kool ja lasteaed. Tallinna-Tartu mnt poolsed maa-alad on planeeritud äri- ja tootmismaa sihtotstarbelised.

## DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

* Planeerimisseadus;
* Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21.05.2013);
* Rae valla arengukava 2016 ‒ 2025;
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009);
* 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”;
* Uusmaa ja Vägeva kinnistute detailplaneering, mis on kehtestatud 13.04.2004 otsusega nr 225;
* Vägeva tee 3a kinnistu ja lähiala detailplaneering, DP0786, kehtestatud 19.05.2015, korraldus nr 742;
* ehitusluba 1812271/09610, 04.05.2018. a;
* ehitusluba 1712271/22188, 28.06.2017. a.

## VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

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.

## DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on varasemalt kehtestatud Vägeva tee 3a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ehitusõiguse täpsustamine hoone korruselisuse osas ning moodustada Vägeva tee 3a maaüksusest kaks kinnistut – üks äri- ja tootmismaa, teine transpordimaa sihtotstarbega. Transpordimaa sihtotstarbega kinnistu on planeeritud liita perspektiivse Tallinna väikese ringtee maa-alaga.

Detailplaneeringuga seatakse ühele moodustatavale äri- ja tootmismaa krundile ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Moodustatavate maaüksuste piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04.

## OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Peetri alevikus väljakujunenud elamupiirkonna ja 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee vahelisel alal.

Planeeringualale on varem koostatud Uusmaa ja Vägeva kinnistute detailplaneering, mis on kehtestatud 13.04.2004 otsusega nr 225 ja Vägeva tee 3a kinnistu ja lähiala detailplaneering, DP0786, kehtestatud 19.05.2015 korraldusega nr 742.

### Maakasutus

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Aadress** | **Pindala**  | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve**  |
| Vägeva tee 3a | 6419 m² | 65301:001:4141 | ärimaa 50%/tootmismaa 50% |

### Asend

Planeeritav ala jääb Tallinna piirist ligikaudu 1 km kaugusele ning Rae valla keskusest, Jürist, ligikaudu 6 km kaugusele.

Planeeringuala paikneb Vana-Tartu

st läänes ca 150 m kaugusel Peetri alevikus, Vägeva teest lõunas.

### Hooned ja rajatised

Alale on koostatud ehitusprojektid ja väljastatud ehitusluba ja ehitamise alustamise teatis äri- ja laohoone (14.12.2018. EHR kood 120848352) ja iseteenindusliku autopesula (14.08.2017 EHR kood 120803061) püstitamiseks.

Ehitisregistri andmetel paikneb alal kaks hoonet. iseteeninduslik autopesula EHR kood 120803061, ehitisealuse pinnaga 159 m² ning äri- ja laohoone EHR koodiga 120848352, ehitisealuse pinnaga 2100,6 m².

### Tehnovarustus

Kinnistu osas on välja ehitatud liitumispunktid gaasi-, vee- ja kanalisatsioonitorustikuga, elektri- ja sidekaabeliinidega.

### Haljastus

Planeeritav ala on looduslik rohumaa ja kõrghaljastus alal puudub.

### Reljeef

Ala maapind on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 39.89 ja 39.12. Vägeva tee 3a ja Allika kinnistute piiril kulgeb kuivenduskraav.

### Liikluskorraldus

Juurdepääs on tagatud välja ehitatud Vägeva teelt, mis on seotud kinnistuga kahe tupikteega

### Kehtivad kitsendused ja piirangud

* Kuivenduskraavi teenindusmaa 1 m;
* 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee kaitsevöönd 50 m;
* kaitsmata põhjaveega ala.

Tallinna väikese ringtee kaitsevöönd on täpsustamisel.

Planeeringualal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega teisi maastiku väärtuslikke või olulisi alasid.

## PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS

Planeeritav ala jääb Tallinna piirist ligikaudu 1 km kaugusele ning Rae valla keskusest, Jürist, ligikaudu 6 km kaugusele.

Planeeritavast alast ida suunas kulgeb 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee, lääne suunas asuvad Peetri aleviku elamukvartalid ning lõuna ja põhja suunas on menetluses olevate detailplaneeringute alad, millel käesoleval hetkel veel hoonestus puudub.

Erinevate detailplaneeringute tulemusena on piirkonnas kujundatud ühtne tänavate võrk, mis on ka välja ehitatud. Tänavavõrgu planeerimisel on arvestatud liikluse rahustamise põhimõtetega, mistõttu on piirkonnale omane looklevate tänavate kujundamine ning pikkade sirgete läbivate teede puudumine.

Lähialale varem planeeritud hoonestust iseloomustavad kompaktsed äri- ja tootmishooned, mis on mahtudelt ja gabariitidelt suured, kuid samas polüfunktsionaalseid lahendusi pakkuvad ehitised. Hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni kahekorruseline, kruntide täisehitusprotsent jääb 30 – 50% vahele.

Magistraaltee ääres paiknevad suured hoonemahud on puhvriks eemal paiknevatele elamutele, mis takistab maanteest põhjustatud negatiivsete tegurite edasikandumist elukeskkonda.

Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiümbrusesse on kujundatud äri- ja tootmis- ja laohoonete piirkond, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väike. Äri- ja tootmismaade alal on enamasti kruntide ja kinnistute haljastusprotsendiks arvestatud minimaalselt 20%. Planeeringutega on enamasti ka seatud kohustus kõrghaljastuse istutamiseks, kuid kuna piirkond on alles osaliselt välja kujunenud, siis puudub ka suuremas osas kõrghaljastus või istutatud puud ei ole veel saavutanud oma täiskasvanud kõrgust.

Lähiümbrusesse jäävate elamumaade hoonestuseks on peamiselt kahekorruselised üksikelamud või ridaelamud.

Elamukvartalite kujundamisel on arvestatud ka elanike igapäevavajadustega, mistõttu on piirkonda rajatud Peetri kool ja lasteaed, planeeritud erinevaid väikeseid ärimaa sihtotstarbelisi krunte (kaupluste vms. rajamiseks) ning kujundatud puhkealasid mänguväljakute ning terviseradadega.



Planeeringuala

*Väljavõte Rae valla üldplaneeringust*

## PLANEERINGUGA KAVANDATAV

### Planeeringulahendus

Alale on varem koostatud Vägeva tee 3a kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 19.05.2015. a, korraldus nr 742.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku kehtivat detailplaneeringut osaliselt muuta lähtuvalt perspektiivsest Tallinna väikese ringtee trassikoridorist.

### Ehitusõigus

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse krundile ehitusõigus, sihtotstarve, hoonete korruselisus ning hoonete alune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid.

Kinnistule on lubatud ehitada kuni kaks hoonet.

Lubatav korruselisus on kuni 3 korrust maa peal. Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 11,0 meetrit.

**Krundi planeeritav ehitusõigus:**

**Krunt positsioon 1:**

* moodustatava krundi pindala – 6279 m2
* lubatud maksimaalne ehitisealune pindala – 2510 m2
* lubatud hoonete arv krundil – 2
* maksimaalne lubatud korruselisus- põhihoone kuni 3k ja abihoone 1k
* maksimaalne lubatud kõrgus – põhihoone kuni 11 m ja abihoone 5 m
* krundi sihtotstarve – 90% ärimaa / 10% tootmismaa
* täisehitusprotsent – 40%

**Krunt positsioon 2:**

* moodustatava krundi pindala – 140 m2
* krundi sihtotstarve – 100% transpordimaa

### Arhitektuurinõuded

* Hoonete asetus paralleelne või risti Vägeva teega;
* hoone peab olema visuaalselt modernne ja kaasaegne;
* fassaadilahenduses tuleb kasutada ja omavahel kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali. Materjalidest võib kasutada kvaliteetseid fassaadipaneele, betooni, puitu, vineeri, krohvi. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone;
* teede poole näha ette esinduslikum fassaad, näiteks suuremad klaaspinnad;
* 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;
* ühe- või kahepoolse kaldega katus. Katusekaldeks 0 – 15°, parapetiga. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun, tumepunane);
* hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3 – 1 m kõrgemal. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5 m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast;
* kruntide piiridele on lubatud rajada kuni 1,8m kõrgune piirdeaed. Metallpostidel metallraamis võrkpiire, mida võib kombineerida haljastusega. Piirded ei tohi avaneda tänava poole. Piirde rajamisel arvestada kuivenduskraavi kaitsevööndiga;
* abihoone ja piire peab sobima põhihoone arhitektuuriga;
* hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga;
* kuna detailplaneeringuga kavandatakse hooneid akustiliselt probleemsesse piirkonda, siis tuleb kasutusele võtta meetmed mürataseme vähendamiseks bürooruumides. Hoonete konstruktsioonide projekteerimisel näha ette meetmed bürooruumides mürataseme vähendamiseks, näiteks paigaldades rohkem müra summutavat mineraalvilla välisseintesse ning kolmekordsed klaaspakettaknad. Tagada normtasemed vastavalt EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” nõuetele.

### Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs on tagatud asfaltkattega Vägeva teelt, mis on seotud kinnistuga kahe tupikteega, millest üks suubub kinnistule põhja suunast ja teine lääne suunast. Kinnistu läänepoolsele alale on planeeringuga ette nähtud transpordimaa sihtotstarbeline krunt, mis tagab juurdepääsu Allika kinnistule.

Parklad ja sõiduteed kaetakse asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase”.

Parkimine toimub krundi ja hoone siseselt. Parkimine on lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Pos nr | Ehitise liik | LinnakeskusKeskuse klass I kuni IV | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv |
| 1 | Ärimaa 90% / tootmismaa 10% | 1/90 | Ä5670 /T630 / 90 = 70 | 74 |

Planeeritud maa-alal kokku:  70 74

Planeeritud alale on ettenähtud 37 parkimiskohta õuealale ja hoone siseselt 37 kohta (hoone 2. korrus on planeeritud parkimiskorrus).

Transpordiameti kasuks seatakse juurdepääsuservituut olemasoleva piirdeaiast alates kuni kinnistu piirini, tagamaks juurdepääsu Tallinna väikese ringtee ümberehitustöödeks ja ligipääsuks vajadusel hooldustööde tegemiseks.

### Keskkonnakaitse

Krundi potentsiaalseks uueks omanikuks on tootmisega tegelev ettevõte, logistikaladu, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajab ka büroopinda. Planeeringulahendus näeb ette keskkonnasõbralike äri- ja tootmishoone. Välistatud on suurõnnetuse ohuga ettevõte, keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis 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 hoone kasutusotstarvet ning seetõttu ei saa ka võimalikke avariiolukordasid 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. Platsidelt kogunev sadevesi juhitakse läbi õli-ja liivapüüduri kinnistu kagupiiril kulgevasse kuivenduskraavi. Samasse kuivenduskraavi juhitakse ka katustelt kogunev vihmavesi.

### Haljastus ja heakord

Põhijoonisel on näidatud planeeritava kõrghaljastuse ligikaudne asukoht.

Minimaalne haljastuse protsent krundi pinnast on vastavalt üldplaneeringule antud piirkonnas 20%. Kuivõrd maaüksus on hoonestatud planeeringualale eelnevat koostatud Vägeva tee 3a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (DP0786, kehtestatud 19.05.2015 korraldusega nr 742), mille kooseisus oli ka Vägeva tee T5 transpordimaa, mille puhul on arvestatud ka haljasalaga ning millega oli tagatud ka nõutud haljastuseprotsendi osakaal 20% planeeringualast.

Kehtiva detailplaneeringu alusel koostatud ehitusprojektide ja väljastatud ehitusloa alusel on püstitatud äri- ja laohoone (14.12.2018 EHR kood 120848352), iseteenindusliku autopesulaga (14.08.2017 EHR kood 120803061) ja samuti on üle antud Vägeva tee T5 transpordimaa kohalikule omavalitsusele. Sellest asjaolust lähtuvalt ei ole võimalik tagada nõutavat haljastuse protsenti ainult planeeritaval kinnistul ja puudujääk kompenseeritakse haljastusega Vägeva tee T5 transpordimaal. Vastavalt sellele lahendusele tuleb haljastuse protsent Vägeva tee T% transpordimaal 5% ja Vägeva tee 3a kinnistul 15% ehk kõik kokku 20%, mis tagab üldplaneeringus nõutud minimaalse haljastusprotsendi.

Kõrghaljastuse istutamise kohustuse arvutuses on lähtutud koefitsiendist 1 puu 600 m² kohta, mille täiskasvamise kõrgus peab olema 10 m ja arvutusest lähtuvalt tuleb planeerida Vägeva tee 3a alale 6279 m² / 600 = 11 ühikut. Planeeritavale alale Vägeva tee 3a istutatakse 3 puud ja Vägeva tee T5 alale 6 puud. Asendusistutuseks kahele puule määratakse täpne asukoht omavalitsuse poolt. Asendusistutuse asukoht täpsustub ehitusprojektis ehitusloa menetluse raames.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele ja Maapõueseadusele.

### Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 21.09.2021 määrusele nr 78 „Rae valla jäätmekava 2021 – 2026”.

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.

### 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;
* vastupidavus;
* valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

* kinnistu valgustada ja heakorrastada;
* tagada hea nähtavus;
* kasutada vastupidavaid materjale.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

### Radoon

Ehitusprojekti koostamisel rakendada Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” toodud nõudeid. Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

* tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus);
* tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
* tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
* tagada vajadusel täiendav põrandaaluste ventileerimine.

### Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16.02.2021 määrus nr 6 „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”.

Tuletõrjevesi saadakse Vägeva tee maa-alal paiknevatest hüdrantidest, millest kaks paiknevad planeeringualast ca 95 m kaugusel.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP1 (ärihoone) ja TP2 (autopesula). Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 9m. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 15 l/s.

Hoone eripärast tulenev suurem veevooluhulk tagatakse kinnistule paigaldatavate soojustatud tuletõrje veevõtumahutitega.

Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, seejuures ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib abihoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele naaberkinnistul olevast hoonest.

## TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude osas on kõikide trasside osas väljastatud ehitusload ja võrkude osa on välja ehitatud või ehitamisel.

### Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Vertikaalplaneerimise ja sademevee osas on koostatud ehitusprojekt ja väljastatud ehitusluba (5048E) ja ehitamise alustamise teatis (11.12.2017. a nr 1711581/09980). Planeeringulahendusega tuleb võimaldada Tallinna väikese ringtee sademeveetrassi väljaehitamine.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Kanalisatsioonitorustiku osas on projekteeritud ehitusprojekt ja väljastatud ehitusluba nr 1712271/21645.

Veevarustuse osas on projekteeritud ehitusprojekt ja väljastatud ehitusluba nr 1712271/21642.

### Elektri- ja sidevarustus

Elektrivarustuse osas on välja ehitatud elektri maakaabelliin ja kinnistu piirile jaotuskilp (EHR kood 220278282).

Sidevarustuse osas on väljastatud ehitusluba (5493ET) ja kasutusluba (nr 1412319/02199).

### Gaasivarustus

Gaasivarustuse osas on projekteeritud B-kat gaasitorustik De90x8,2PE, hülss DE.

Gaasivõrguga liitumiseks sõlmida Energate OÜ-ga liitumisleping.

Planeeritava hoone soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada gaasikatlamaja või maasoojuskütet. Detailplaneering soovitab elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa.

## KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Planeeringuala kitsendused:

Sademevee kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd, 5 m torustiku teljest.

Juurdepääsuservituut olemasolevast piirdeaiast kuni 7 m kinnistu piirini.

Kinnistule ulatuva sademevee rajatise kaitsevööndisse mitte siseneda ehitiste ega rajatistega sh piirdeaed enne kui on välja ehitatud Tallinna väike ringtee. Piirdeaia projekt kooskõlastada täiendavalt Transpordiametiga.

### Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava maa-ala suurus 6419 m²

Kavandatud kruntide arv 2

* äri- ja tootmismaa 1 6279 m2 98%
* transpordimaa 1  140 m2  2%

## DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

* katastriüksuste moodustamise koos vajalike servituutide seadmisega ja kandmisega kinnisturaamatusse;
* avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistu annab arendaja tasuta üle kohalikule omavalitusele või Transpordiametile.
* huvitatud isik rahastab detailplaneeringuga ette nähtud kõrghaljastuse istutamise koos asendusistutusega kohaliku omavalitsuse poolt määratud asukohta.

Seletuskirja koostas:

Ive Punger

arhitekt

05.09.2022