

HUVITATUD ISIK:

Loginvest OÜ (reg 12478215)
Paldiski mnt 11, Tallinn, 10137
Kontaktisik: Alger Närska
Kontakttelefon: 6663800
e-mail: alger@jungent.eu

HARJUMAA
RAE VALD
KARLA KÜLA

**KALMARI TEE 6 KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

ESKIIS



PROJEKTEERIJAJA:

Casa Planeeringud OÜ

Reg nr 11647744
Liivalaia tn 29-57, Tallinn
TEL 5072826
E-MAIL casa@casa.ee
ARHITEKT: Gert Sarv – volitatud arhitekt tase 7
PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

TÖÖ NR: 23/21

1. DETAILPLANEERINGU ESKIISI KOOSTAMISE ALUSED.

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Tuleohutusseadus
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
- 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 6 maa-ala plaan tehnoorkudega (A Geo OÜ töö nr 21026, 20.02.2021).

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 tee vahelise ala läänepoolsel küljel.

Planeeringualast põhja- ja lõunasuunas paiknevad olemasolevad äri- ja tootmishooned, idasuunas looduslik rohumaa ja läänesuunas 11 Tallinna Ringtee.

Hea teedevõrk tagab kiire ühenduse Tallinna kui suurima tömbepunktiga, Tallinna ringtee naabrus toetab tootmis- ja äriettevõtete rajamist.

Juurdepääs Kalmari tee 6 katastriüksusele on 11112 Jüri - Lagedi teelt maha pööravalt 6530343 Kalmari teelt.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Kalmari tee 6 katastriüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on 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 krundi pos nr 10 osas. Eesmärk on suurendada Kalmari tee 6 kinnistu hoonestusala ning täpsustada hoonete ehitusõiguse ulatust, määrata hoonestustingimused äri- ja/või tootmishoonete püstitamiseks, lahendada juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja tehnoorkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ca 4,9 ha.

Kalmari tee 6 katastriüksus paikneb nii tootmis- kui äri(nt laondus)tegevuseks logistiliselt heas asukohas, ala arendamisel on võimalik kasutada olemasolevat infrastruktuuri.

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

Kalmari tee 6 detailplaneeringu eskiis ei sisalda Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Kalmari tee 6 kinnistu on võõrandatud uuele omanikule, kes soovib kehtivas detailplaneeringus määratud ehitusõiguse ulatust muuta järgmiselt:

	Kehtiv DP Kalmari tee 6 (krunt pos nr 10)	Kavandatud lahendus (planeeritud krunt pos nr 1)
Lubatu suurim hoonete ehitisealune pindala	16 800 m ²	24323 m ²
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 maapinnast	kuni 16m maapinnast
Lubatud suurim korruselisus	kuni 4, osaliselt kuni 2	kuni 3
Lubatud suurim brutopind	41 700 m ²	34 485 m ²
Krundi hoonestuse tiheduskoefitsient	0,86	0,70

3. LÄHTEOLUKORD.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Kalmari tee 6 katastriüksus paikneb Harjumaal Rae vallas Karla külas, 11 Tallinna ringtee, 11112 Lagedi - Jüri tee ja 6530343 Kalmari teelt vahel oleval alal, arenevas tootmis- ja äripiirkonnas.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Planeeringus käsitletava katastriüksuse andmed:

Pos nr	lähiaadress	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala
1	Kalmari tee 6	65301:001:3480	70% tootmismaa 30% ärimaa	4,86 ha (topo-plaanilt mõõdetuna 48646 m ²)

Kalmari tee 6 katastriüksusel hoonestus puudub.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Kalmari tee katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu ala piirneb:

- põhjasuunast Tööstuse tn 2 hoonestamata 70% tootmismaa ja 30% ärimaa liitsihtotstarbega katastriüksusega (65301:003:0715) ja Tööstuse tn 4 hoonestatu 70% tootmismaa ja 30% ärimaa liitsihtotstarbega katastriüksusega (65301:003:0717);
- kirdesuunast Valtsi tänav 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:003:3473);
- 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 8 hoonestamata 70% tootmismaa ja 30% ärimaa liitsihtotstarbega sihtotstarbega katastriüksusega (65301:001:3481) ja Kalmari tee 6a 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:001:3486) - alajaam;
- läänest 11 Tallinna ringtee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:003:1177) – riigiomand;
- loodenurgast 11 Tallinna ringtee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:001:3484) – eraomand.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Kalmari tee 6 katastriüksusele 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 laiusga 6,0 m. Sõiduteest idasuunas, ca 3,0 m kaugusele on rajatud jalgteed laiusga 3,0 m koos tänavavalgustusega.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Kalmari tee 6 katastriüksusele on välja ehitatud liitumispunktid ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooniga. Kalmari tee 6 katastriüksusel ühendused elektrivarustusega ja sidevarustusega puuduvad.

Kalmari tee 6 katastriüksuse sademevesi imbub pinnasesse, kust see valgub loodusliku kaldega (kõrguste vahe ca 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 35.90 ... 38.94.

Maa-ameti 01.01.2019 andmetel on Kalmari tee 6 kõlvikuliselt haritav maa (3,4 ha) ja muu maa (1,46).

Kalmari tee 6 katastriüksuse kirdeosa läbib kraav, mis teenindab põhjakaares paiknevaid katastriüksusi.

3.7. Kehtivad piirangud.

Kalmari tee 6 katastriüksusel on järgmised seadustest tulenevad maakasutuse kitsendused:

- 11 Tallinna ringtee kaitsevööndi ulatus 50m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- 6530343 Kalmari tee kaitsevööndiks 20m;
- Kalmari tee 8 katastriüksusel kehtib Rae Vallavalitsuse 10.06.2014 korraldusega nr 815 kehtestatud Lagedi alevi-ku Tehase tee 1 / AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla / Kalmaripõllu kinnistu ning lähiala detailplaneering;
- Rail Baltic trassi nihutamisruumi koridor.

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. Rae valla üldplaneering määrab Kalmari tee 6 katastriüksuse ala maakasutuse juhtfunktsiooniks äri- ja tootmistmaad.

Kalmari tee 6 katastriüksu ei paikne elamualade naabruses.

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

	Äri- tootmistmaa ÜP tingimus
Krundi suurus	- min 0,5ha
Krundi täisehitus %; koormusindeks	max 50%
Kõrgus ja korruselisus	-Tallinna Ringtee ääres äri- ja tootmishoonete kõrgus kuni 16m
Haljastus	-20% krundi pinnast haljasala -maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala -krundi iga 600m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m
Abihooned; hoonete arv krundil	-kuni 3 hoonet krundil
Ehitusjoon	-siseteel min 20m kaugusel sõiduteest -maantee ääres teekaitsevööndi piiril
Katusekalle, räästa kõrgus	0-15°
Piirded	-ei ole kohustuslik -piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2m
Materjalikäsitus	-eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas -ärihoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks -maantee pool esinduslik fassaad

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis Kalmari tee 6 katastriüksuse piiri ja pindala (möödetuna topo-plaanilt 48646 m²) muutmiste ei ole ette nähtud.

Kavandatud on olemasoleva katastriüksuse maa 70% tootmistmaad ja 30% ärimaad liisihotstarbe muutmise 100% ärimaaks või 50% ärimaad ja 50% tootmistmaad liisihotstarbeks. Kavandatud maa liisihotstarbe osakaalu täpsustada vastavalt hoonestuse ehitusprojektile.

Maakatastriseaduse § 181. Katastriüksuse sihtotstarbed kohased maa sihtotstarbed on:

- tootmistmaad** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga T) on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmistmaad on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa, toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa, muu tootmisotstarbel kasutatav maa;
- **ärimaad** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga Ä) ärilisel eesmärgil kasutatav maa (äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sh jaekaubandusehitiste maa; hulgikaubandusehitiste maa; tootlustusehitiste maa; büroo- ja administratiivehitiste maa; muu äriotstarbel kasutatav maa; toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa).

Detailplaneeringu alusel on kasutamise sihtotstarbed järgmised (alus: Siseministeerium „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“):

- ÄK - kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (jaekaubandus- ja tootlustusasutuse, autoteeninduse ning muu teenindushoone ning neid teenindavate ja samal krundil asuvate parklate ja/või parkimismajade, juurde pääsuteede, kõnniteede ja haljastatud alade maa)
- ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoonete maa (maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nt kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal)
- 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,
- TT - tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maa),

4.3. Krundii ehitusõigus ja piirangud.

Krunt pos nr 1, aadressi ettepanek Kalmari tee 6

- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 24323 m²
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 3
- hoonete suurim lubatud korruselisus: kuni 3
- hoonete suurim lubatud brutopind: kuni 36 485 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: kuni 16 m

Piirangud:

- 11112 Lagedi - Jüri tee kaitsevööndi ulatus 30m äärmise sõiduraja välimisest servast
- 6530343 Kalmari tee kaitsevööndi ulatus 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 taldmikku;
 - 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
 - 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
 - 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
 - 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

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

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

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

Käesolevas detailplaneeringus on Kalmari tee 6 krundi hoonestusala määratud põhjapiirist 6 m, idapiirist 20m ...26m, lõunapiirist 16 m ja läänepiirist 36m kaugusele.

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 soovituslikult risti või paralleelne Kalmari tee 6 krundi lõunapiiriga.

Planeeritud ärihoone(te) arhitektuur peab olema komponeeritud kaasaegse arhitektuuri keelega. 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.

Kalmari tee 6 katastriüksuse piirile võib rajada kuni 2m kõrguse metall-võrkpiirde. Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue, et väravad ei tohi avaneda sõidutee poole.

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

Piirde täpne lahendus esitada hoonestuse ehitusprojektis.

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

Juurdepääs Kalmari tee 6 katastriüksusle on kavandatud praeguse juurdepääsu asukoha kaudu 6530343 Kalmari teelt. 6530343 Kalmari teelt maha pöörav juurdepääs peab olema piisava lausega suuregabariidiliste veokite teenindamiseks. Juurdepääsude täpne lahendus esitada hoone ehitusprojektis.

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

Parkimiskohtade vajaduse arvutus:

Kalamri tee 6	Planeeritud hoonete suurim brutopind	EVS normatiiv: tööstusettevõtte ja ladu 1/250
100% ärimaa või 100% tootmismaa	36485 m ²	146 parkimiskohta

Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue hoone(te) ehitusprojektis lahendada jalgrataste parkla või hoiuruum. Vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelile nr 9.3 „Jalgrataste vähim parkimismateriiv“ on tööstusettevõtte ja lao normatiiv 1 jalgrattakoht 12-ne töötaja kohta või 1 koht 200m² hoone suletud brutopinna kohta.

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

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

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 nähti ette Kalmari tee 6 (nimetatud detailplaneeringus krunt pos nr 10) 228 parkimiskohta; käesolevas detailplaneeringus on kavandatud Kalmari tee 6 krundile max 146 parkimiskohta, st et võrreldes algselt kavandatuga väheneb nii autode osakaal kui ka nendega seotud liiklustihedus.

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 m² kohta istutada 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud Kalmari tee 6 krundile istutatavate puude arv järgmiselt:

Katastriüksuse pindala	Haljaspinna minimaalne pindala (20%)	Kohustuslik puude arv (600m ² /1 puu)
48646 m ²	9729 m ²	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. 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 tule tõrje veevarustusele“ ja Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus: Tule tõrje 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. Konkreetse hoone(te) tulepüsivusklass (TP1, TP2 või TP3) määrata selle ehitusprojekti vastavalt kehtivale seadusandlusele ja normdokumentidele.

Kalmari tee 6 krundile kavandatud hoonestuse tule tõrje väliskustutusvee vajadus 20...30 l/s on osaliselt (10l/s kolme tunni jooksul) tagatud 6530343 Kalmari teel oleva ühisveevarustuse hüdrantsüsteemi baasil. Vajaliku normatiivse tulekustutusvee saamiseks rajada Kalmari tee 6 krundile lisa-kustutusvee mahutid.

Hoone vajalik tulekustutusvee maht ja lahendus määrata ehitusprojekti mahus.

Tule levik ühelt ehitist teisele 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 aastaringsest kasutamiskolblikus seisukorras. Tule tõrjetehnika 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.

Ehitusprojekti tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästemeeti Põhja Päästkeskusega.

4.10. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

Hoonete ehitusprojektide koostamisel arvestada järgmiste nõuetega:

- Ehitusprojekt koostada ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda asjasepuutuvatest 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 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
 - siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tule tõrje veevarustusele“
 - keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Hoone ehitusprojekti 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 tule tõrje 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 Päästeametiga.**

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajatelt ja/või ressursivaldajatelt täpsustavad tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrgu valdajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Hoonestuse projektis kavandada jalgrataste parkla või hoiuruum.
- Hoone ehitusprojektis esitada vastav projektlahendus planeeritud hoonestatvale krundile juurdepääsude rajamiseks Kalmari teelt.
- Jäätmekonteinerite paiknemine lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de)s, soovituslikult hoones või eraldi nn prügimajas.
- 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 maanteede 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.

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 määratud 6530343 Kalamari teel kaitsevööndiiks 20m; nimetatud kaitsevööndi muutmist ei ole kesolevas detailplaneeringus kavandatud.

Võimalike servituutide vajadus ja muude kitsenduste ulatused täpsustatakse planeeringu koostamise ja ehitusprojekti(de)s, kui selguvad konkreetseid tehnovõrkude lahendused ning asukohad.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude lahendus täpsustatakse edasise planeerimise käigus.