

**Töö nr \_\_\_**

**Töö nr 484**

**Harjumaa, Rae vald, Karla küla**

**NURGA JA KALMARINURGA KINNISTUTE**

**DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS**

****

TELLIJA: Rae Vallavalitsus

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Favorte Koplipere OÜ (äriregistri kood 16272195)

juhatuse liige Rainer Hinno

[favorte@favorte.ee](mailto:favorte@favorte.ee)

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

ivepunger@gmail.com

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

+372 5698 3389

arno@opt.ee

**KÖITE koosseis:**

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

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 3](#_Toc90584494)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 3](#_Toc90584495)

[3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 3](#_Toc90584496)

[4. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS 4](#_Toc90584497)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 5](#_Toc90584498)

[5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 5](#_Toc90584499)

[5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 5](#_Toc90584500)

[5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 5](#_Toc90584501)

[5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 5](#_Toc90584502)

[5.5. Olemasolev tehnovarustus 6](#_Toc90584503)

[5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 6](#_Toc90584504)

[5.7. Kehtivad piirangud 6](#_Toc90584505)

[6. PLANEERINGU ETTEPANEK 6](#_Toc90584506)

[6.1. Krundijaotus 6](#_Toc90584507)

[6.2. Krundi ehitusõigus 7](#_Toc90584508)

[6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc90584509)

[6.4. Piirded 9](#_Toc90584510)

[6.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 9](#_Toc90584511)

[6.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 10](#_Toc90584512)

[6.6.1. Nõuded ehitusprojektile 10](#_Toc90584513)

[6.7. Vertikaalplaneerimine 10](#_Toc90584514)

[6.8. Tuleohutusnõuded 10](#_Toc90584515)

[6.9. Tehnovõrkude lahendus 11](#_Toc90584516)

[6.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine 11](#_Toc90584517)

[6.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 11](#_Toc90584518)

[6.12. Planeeringuala tehnilised näitajad 11](#_Toc90584519)

[7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 12](#_Toc90584520)

[7.1. Eessõna 12](#_Toc90584521)

[7.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 12](#_Toc90584522)

[7.3. Müra ja vibratsioon 12](#_Toc90584523)

[7.4. Põhjavee kaitse 13](#_Toc90584524)

[7.5. Radooniriski vähendamise võimalused 13](#_Toc90584525)

[8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 14](#_Toc90584526)

1. **LISAD**
2. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Põhijoonis M 1:1000

1. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

* Planeerimisseadus;
* 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 jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusega nr 73;
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering 2030+;
* 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. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* katastriüksuse plaan;
* muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

Nurga ja Kalmarinurga kinnistute detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kahe maatulundusmaa jagamine ärimaa, tootmismaa, elamumaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa kruntideks. Koostatakse seitseteist elamumaa krunti, kas äri- ja tootmismaa krunti, üks ärimaa krunti, üks tootmismaa krunt, üks ehiskondlike ehitiste maa krunt, kaks transpordimaa krunti ja üks üldkasutatava maa krunti. Samuti lahendatakse juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustamine ja haljastuse lahendus.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

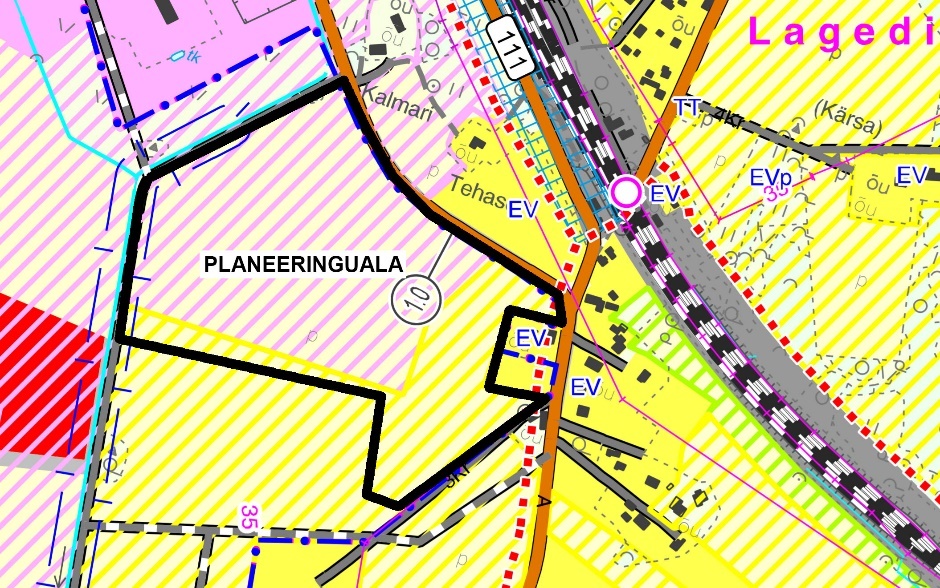
# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Rae Vallavolikogu 21.06.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Nurga katastriüksuse maakasutuse juhtotstarve planeeritav elamumaa ning tootmis- ja ärimaa. Suur osa Kalmarinurga katastriüksuse maakasutuse juhtotstarve on planeeritav tootmis- ja ärimaa ning väike osa lõunapiiri äärest on planeeritav elamumaa.

Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Rae valla kehtiva üldplaneeringuga. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule tuleb suurematele elamualadele anda ühiskondlike ehitiste, haljasalade- ja parkmetsa maa ning ärimaa kõrvalfunktisoonid.

Algatatava detailplaneeringu eesmärk on Kalmanrinurga katastriüksuse jagamine äri- ja tootmismaa, tootmismaa, transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning Nurga katastriüksuse jagamine elamumaa, ärimaa, ühiskondlike ehitistemaa, üldkasutatava maa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntideks.

*VÄLJAVÕTE RAE VALLA ÜLDPLANEERINGUST*



# PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala asub Karla küla põhjapoolses osas raudtee läheduses. Planeeritava ala moodustab Nurga katastriüksus (katastriüksuse tunnus 65301:001:5348) ja Kalmarinurga katastriüksus (katastriüksuse tunnus 65301:001:5119). Planeeringuala piirneb kõrvalmaantee 11112 Lagedi-Jüri tee ja Kalmari teega. Sõiduteed asfaltkattega ja heas korras. Kalmari tee ääres asub kergliiklustee, mis on ehitatud Kalmarinurga katastriüksusele. Kõrvalmaantee 11112 Lagedi-Jüri tee on ühenduses põhimaantee 11 Tallinna ringtee.

Planeeringualast ida- ja põhjapoolset piirkonda iseloomustab väljakujunenud üksikelamute piirkond. Hoonestus on valdavalt 2-korruseline, eriaegadel püstitatud, erineva tihedusega, puudub selge mahuline struktuur ja ühtne arhitektuur. Sihtotstarbega elamumaa kinnistud on suurustega vahemikus 1367 – 19 723 m², kus on kahekorruselised üksikelamud. Lisaks asuvad laneeringualast ida-, põhja- ja lõunasuunda jäävad erineva suurusega maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused, kus mõnel maatulusmaa katastiüksusel asub üksikelamu.

Läänesuunas asuvad äri- ja tootmismaa sihtotstarbega katastriüksused, kus kinnistute suurused jäävad vahemikku 4806 – 48 500 m2. Äri- ja tootmishooneid iseloomustab kompaktsus, mis on mahtudelt ja gabariitidelt suured, kuid samas polüfunktsionaalseid lahendusi pakkuvad ehitised. Olemasolev ja planeeritav hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni kolmekorruseline ulatudes kõrgustelt kuni 16 meetrini. Piirkonnas moodustatud äri- ja tootmismaade kruntide täisehitusprotsent jääb 40 – 50% juurde. Hoonete vaated on küllaltki monotoonsed. Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti madala kaldelised ning osaliselt parapetiga piiratud katused. Välisviimistluses on levinud pleki, betooni ja klaasi kasutamine. Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiümbrusesse on kujundatud äri- ja tootmis- ja laohoonete piirkond, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väike. 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.

Lagedi alevikus asub Lagedi põhikool ja Lagedi lasteaed.

Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeringualast 7,3 km kaugusele. Jüri alevikus asub gümnaasium, kirik, kalmistu, raamatukogu, spordi- ja, kultuurikeskus, lasteaed.

Planeeritavale alale suurimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Tallinna linnas, mis jääb planeeritavast alast ~16 km kaugusele.

Lähimad bussipeatused planeeringualale asuvad planeeringuala kõrval 11112 Lagedi-Jüri tee ääres. Rongipeatus jääb 130 meetri kaugusele kavandatavast alast.

Piirkonna eelisteks on:

* Tallinna linna lähedus;
* strateegiliselt hea asukoht riigimaantee ääres, mis tagab ettevõtetele väljapaistva asukoha ning lihtsa juurdepääsu olulisematele transpordikanalitele – maanteed, sadamad, raudtee;
* juba väljakujunenud elamumaade ja polüfunktsionaalne äri-, tootmis- ja laohoonete piirkond soosib siia samalaadse hoonestuse planeerimist, mis ühtlasi tekitab linnaehituslikust seisukohast alale ühtse arhitektuurse terviku ning hästi toimiva ja sidusa piirkonna;
* piirkonnas on osaliselt välja kujunenud infrastruktuur – rajatud on uued teedevõrgud ning planeeritavate hoonete varustamiseks ette nähtud tehnorajatised;
* suure ja järjest intensiivistuva liiklusega riigimaantee.

Planeeritava ala kontaktvööndi analüüsi visuaalne materjal on esitatud joonisel AS-02 Kontaktvööndi analüüs.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneering on koostatud ca 13,34 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Karla küla põhjaosas, väikeelamute ning äri- ja tootmismaade piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on kõrvalmaanteelt 11112 Lagedi- Jüri tee ja Kalmari teelt.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Nurga – (Maa-ameti andmetel 13.12.2021)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:5348;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 5,06 ha.

Kalmarinurga – (Maa-ameti andmetel 13.12.2021)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:5119;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 8,28 ha.

Nurga ja Kalmarinurga katastriüksused on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Idasuunas piirneb planeeritav ala maatulundusmaa, elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbeliste katastriüksustega. Lõunast piirneb ala maatulundusmaa sihtotstarbeliste katastriüksustega. Põhjast ja läänest piirneb ala transpordmaa sihtotstarbeliste katastriüksusega.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Aadress** | **Pindala** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** |
| Jüri tee 2 | 3184 m² | 65301:003:0120 | Elamumaa 100% |
| Jüri tee 2a | 3178 m² | 65301:003:0704 | Elamumaa 100% |
| Jüri tee 4 | 14537 m² | 65301:003:0055 | Maatulundusmaa 100% |
| Kasemetsa | 6,61 ha | 65301:003:0153 | Maatulundusmaa 100% |
| Kalmari tee L2 | 4923 m² | 65301:003:0641 | Transpordimaa 100% |
| Kalmari tee L3 | 5876 m² | 65301:001:4126 | Transpordimaa 100% |
| 11112 Lagedi-Jüri tee | 87667 m² | 65301:003:0264 | Transpordimaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on kõrvalmaanteelt 11112 Lagedi-Jüri tee ja Kalmari teelt.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Karla küla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on haritav maa. Kõrghaljastust kasvab Nurga katastriüksuse läänepiiri äärsel alal.

## Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

* tee kaitsevöönd 30 meetrit;
* veehaarde sanitaarkaitseala;
* õhuliini kaitsevöönd;
* maakaabli kaitsevöönd;
* vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd:
* sidekaabli kaitsevöönd.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus

Nurga ja Kalmarinurga kinnistute detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kahe maatulundusmaa jagamine ärimaa, tootmismaa, elamumaa, ühiskondlike ehitiste maa, transpordimaa ja üldkasutatava maa kruntideks. Koostatakse seitseteist elamumaa krunti, kas äri- ja tootmismaa krunti, üks ärimaa krunti, üks tootmismaa krunt, üks ühiskondlike ehitiste maa krunt, kaks transpordimaa krunti ja üks üldkasutatava maa krunti.

Kruntidele pos 1 – 4 on planeeritud kolm hoonet, üks ridaelamu ja kaks abihoonet;

kruntidele pos 5 – 17 on planeeritud kolm hoonet, üks üksikelamu ja kaks abihoonet;

krundile pos 18 on planeeritud kuni kolm ühiskondlikku hoonet;

krundile pos 19 on planeeritud kuni kolm ärihoonet;

kruntidele pos 20 – 21 on planeeritud kuni kolm äri- ja tootmishoonet;

krundile pos 22 on planeeritud tootmismaa sihtotstarve olemasoleva pumpla jaoks;

krundile pos 23 on planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarve;

kruntidele pos 24 – 25 on planeeritud transpordimaa sihtotstarve.

Planeeritava üksikelamu krundi vähim lubatud suurus on 1500 m² ning ridaelamu krundi vähim lubatud suurus on 2400 m2. Ridaelamumaa koormusindeks on 600 m2 ühe boksi kohta. Ehitisealune pind võib kokku olla maksimaalselt elamumaa kruntidel 10 – 15%. Krundi ehitisealune pind sõltub krundi suurusest.. Hoonestusalad on määratud kinnistu piiridest minimaalselt 4,0 m kaugusele.

Planeeritava üksik- ja ridaelamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga 60 m²/hoone. Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Abihoone võib paikneda ka ehituskeelualas vastu naaberkinnistu piiri juhul, kui on tagatud tuleohutusnõuded ja olemas naaberkinnistu omaniku nõusolek.

Äri- ja tootmismaa krundi suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 50% krundi pinnast ning kuni 3 hoonet krundil. Hoonete kõrgus elamute kontaktvööndis peab langema kuni 9 meetrini.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule tuleb suurematele elamualadele anda ühiskondlike ehitiste, haljasalade- ja parkmetsa maa ning ärimaa kõrvalfunktisoonid. Antud planeeringus on nõue lahendatud järgmiselt: planeeritud on üks ühiskondlike ehitiste maa krunt ja üks üldkasutatava maa krunt. Ühiskondlike ehitiste maa krunt on planeeritud elamuaade ja äri-tootmismaade vahelisele alale. Hoonestusalad on paigutatud nii et ühiskondlike ehitiste ning äri- ja tootmishoonete minimaalne kaugus saab olla üksteisest 17 meetrit. Lisaks on äri- ja tootmismaa kruntidele ette nähtud ühiskondliku ehitiste maa krundi poolsele alale kohustuslik kõrghaljastuse aga. Üldkasutatava maa krunt on kavandatud Jüri tee 2a ja Jüri tee 4 katastriüksuste vahelisele alale, kuhu on võimalik rajada laste mänguväljakuid jne.

Planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetest. Kruntide suurused on kavandatud vastavalt planeeritud kruntide sihtotstarbele.

## Krundi ehitusõigus

Krundid pos 1 – 4

* maakasutuse sihtotstarve EEr 100%
* hoonete arv 1 elamu, 2 abihoonet
* ehitisealune pind 360 m²
* korruselisus elamu 2, abihoone 1
* kõrgus elamu 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 8

Krundid pos 5 – 17

* maakasutuse sihtotstarve EE 100%
* hoonete arv 1 elamu, 2 abihoonet
* ehitisealune pind 225 m²
* korruselisus elamu 2, abihoone 1
* kõrgus elamu 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 3

Krunt pos 18

* maakasutuse sihtotstarve Üh 100%
* hoonete arv 3
* ehitisealune pind 2000 m²
* korruselisus elamu 2, abihoone 1
* kõrgus elamu 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 20

Krunt pos 19

* maakasutuse sihtotstarve Ä100%
* hoonete arv 3
* ehitisealune pind 3250 m²
* korruselisus 2
* kõrgus 9
* parkimiskohtade arv 108

Krunt pos 20

* maakasutuse sihtotstarve Ä50% / T50%
* hoonete arv 3
* ehitisealune pind 17 350 m²
* korruselisus 2
* kõrgus 12
* parkimiskohtade arv 266

Krunt pos 21

* maakasutuse sihtotstarve Ä50% / T50%
* hoonete arv 3
* ehitisealune pind 20 390 m²
* korruselisus 2
* kõrgus 12
* parkimiskohtade arv 313

Krunt pos 22

* maakasutuse sihtotstarve T100%

Krunt pos 23

* maakasutuse sihtotstarve Üm 100%

Krundid pos 24 – 25

* maakasutuse sihtotstarve L 100%

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel, Põhijoonis AS-03.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Elamumaa:

* Krundil võib paikneda üks elamu ja kaks abihoonet;
* hoone ehitusala on määratud krundipiiridest minimaalselt nelja meetri kaugusele;
* elamu suurim lubatud kõrgus on 8 m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust;
* abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, suurim lubatud korruste arv 1;
* abihoone ehitisealune pind võib olla kuni 60 m²/hoone;
* hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5 – 1,0 meetrit kõrgemal;
* katusekalle: üksikelamu d 15 – 40°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega;
* katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
* välisviimistluses kasutada peamise fassaadimaterjalina puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi, tellisega ja ilmastikukindla ehitusplaadiga;
* vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
* mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
* abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Äri- ja tootmismaa:

* Hoonestusviis: lahtine;
* katusekalle: 0 – 15°;
* väline viimistlus: betoon, klaas ja puit. Ärihoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks;
* katusematerjal: rullmaterjal või plekk;
* keelatud on kasutada imiteerivaid materjale;
* hoone ± 0,00 on planeeritud maapinnast 0,3 – 0,5 m kõrgemale;
* äri- ja tootmishoonetel asuvad hooned on võimalik krundi piiril kokku ehitada, kuid sel juhul on vaja hooned omavahel eraldada tulemüüriga;
* arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav.

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

Planeeritavate kruntide 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.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63).

Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” ja EVS EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes” nõuetega.

Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate ja planeeritud elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

**Planeeritava haljasala pos 23 arhitektuurinõuded**

Planeeringus määratud haljasalal ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvad ehitiste rajamine. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid. Täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

## Piirded

Elamumaa: lubatud on puidust lattaed, kuid kinnistute vahel võib olla ka võrkpiire. Võrkpiire hekiga võib olla kuni 1,5 m kõrgune.

Äri- ja tootmismaa: lubatud on rajada võrkaed kõrgusega 2,0 m.

Lähtuda tuleks naaberkinnistute lahendustest. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi.

Elamumaa kruntidele juurdepääs toimub kõrvalmaanteelt 11112 Lagedi-Jüri tee ning äri- ja tootmismaa kruntidele toimub juurdepääs Kalmari teelt. Planeeringualale on kavandatud läbivate teede transpordimaa laiuseks 16 meetrit, millest sõidutee laiuseks on 6 meetrit ning kõnnitee laiuseks 2,5 meetrit. Planeeritud tupikteede transpordimaa laiusteks on kavandatud 12 ja 14 meetrit, millest sõidutee laiuseks on 5 meetrit ja kõnnitee laiuseks 2,2 meetrit. Kalmari tee ääres asuvale kergliiklustee kohale on ette nähtud transpordimaa.

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

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

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

| Elamu liik | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeritud parkimiskohtade arv krundil |
| --- | --- | --- |
| Planeeritud ridaelamu | 4 × 8 = 32 | 32 |
| Planeeritud üksikelamu | 13 × 3 = 39 | 39 |
| Pos 18 ühiskondlikud ehitised | 4000 / 200 = 20 | 20 |
| Pos 19 ärihoone | 6500 / 60 = 108 | 108 |
| Pos 20 äri- ja tootmishoone | 31 230 / 150 = 208  3469 / 60 = 58 | 266 |
| Pos 20 äri- ja tootmishoone | 36 706 / 150 = 245  4079 / 60 = 68 | 313 |
| **Planeeritaval maa-alal kokku** | **778** | **778** |

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-03 Põhijoonis.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritav ala on haritav maa. Kõrghaljastust kasvab Nurga katastriüksuse läänepiiri äärsel alal. Hoonestatavate kruntide haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Elamumaal haljastuse osakaal krundi iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema 1,5 meetrit. Äri- ja tootmismaal on minimaalne haljastuse (murupind) protsent krundi pinnast on 20% ning krundi iga 600 m2 kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m. Elamute kontaktvööndis peab 40% haljastusest olema kaetud kõrghaljastusega. Planeeritud ühiskondlike ehitiste maa krundi ning äri- ja tootmismaa kruntide vahelisele alale on ette nähtud kohustuslik kõrghaljastuse puhver.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

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.

Haljastuse ja heakorra lahendamiseks koostada haljastusprojekt eelprojekti staadiumis.

### Nõuded ehitusprojektile

Ehitusprojekt peab sisaldama:

* ehitusjärgset heakorrastamist;
* haljastuse taastamist;
* Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määruse nr 60 „Rae valla heakorraeeskiri” § 7 lg 1 p 5 kohaselt peab enne ehitamise alustamist kooskõlastama vallavalitsusega meetmed, kuidas tagatakse ehitusobjektilt väljuvate sõidukite rehvide puhtus. Kajastada vastavad meetmed eelprojekti seletuskirjas. Meetmeid valides pöörata tähelepanu, et § 7 lg 1 p 6 kohaselt peab objektilt jäätmete, ehitusmaterjali, pori, tolmu jms kandumisel sõidu- ja kõnniteele või naaberkinnistule puhastama selle 1 tunni jooksul alates kandumisest.

## Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

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

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on eluhoonetel määratud TP-3 ning äri- ja toomishoonetel määratakse hoone tulepüsivusklass ehitusprojekti koostamise käigus. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 meetrit, tuleb sõlmida naabriga kokkulepe ja järgida tuletõkkesektsioonide moodustamise nõudeid. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala.

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 kas kõrvalmaanteelt 11112 Lagedi-Jüri tee või Kalmari tee.

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkudelahendus koostatakse planeerimise järgmises etapis, arvestades olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu. Paariselamute puhul on kinnistutel kaks jäätmevaldajat. Vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga, ehk igale paariselamu krundile on vajalik reserveerida koht vähemalt kahele jäätmekonteinerile. Kokkuleppe alusel on võimalik kahel jäätmevaldajal kasutada ühel kinnistul ühist jäätmemahutit.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

## 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.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus 13,35 ha

Kavandatud kruntide arv 25

Krunditava ala maa bilanss:

äri- ja tootmismaa 75 484 m² 57%

elamumaa 30 330 m² 23%

transpordimaa 13 456 m² 10%

ärimaa   6500 m2  5%

ühiskondlike ehitiste maa   5540 m2  4%

üldkasutatav maa   2050 m²  1%

tootmismaa     86 m2

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

## Eessõna

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

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (ühe- ja kahepereelamute, äri- ja tootmishoonete planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

* Planeeritavad katastriüksused on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
* väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
* planeeringuala on looduslik rohumaa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
* teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
* vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 13.12.2021) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid;
* vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (12.12.2021) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

* kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus;
* müra ja vibratsioon;
* radoon.

## Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). 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. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

* territooriumi korrashoid;
* territooriumile tagada juurdepääs;
* ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
* vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

## Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

* Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon R`tr,s,w[[1]](#footnote-1)+Ctr[[2]](#footnote-2)ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest) toodud piirväärtusest;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
* arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

## Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal esineb põhjavee reostumise oht, mille vältimise meetmetena on Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas piiritletud reovee kogumisalad ning ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalselt (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

## Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb 50 – 100 kBq/m3 radoonisisaldusega pinnase vööndisse.

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

# PLANEERINGU 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:

* planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
* juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
* hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
* planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Koostas:

Keia Kuus, tehnik

22.12.2021

1. Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni). [↑](#footnote-ref-1)
2. Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1. [↑](#footnote-ref-2)