

HUVITATUD ISIK:

MARIKÜLA ARENDUSE OÜ (REG 10817015)
Paldiski mnt 11, Tallinn 10137, Harjumaa
Kontaktisik: Alger Närska
e-mail: alger@jungent.eu

KARLA KÜLA

KASEMETSА KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

ESKIIS

**PROJEKTEERIJA:****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

SISUKORD

Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU ESKIISI KOOSTAMISE ALUSED
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK
3. LÄHTEOLUKORD
 - 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus
 - 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus
 - 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus
 - 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud
 - 3.5. Olemasolev tehovarustus
 - 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond
 - 3.7. Kehtivad kitsendused
4. PLANEERINGUETTEPANEK
 - 4.1. Rae valla üldplaneeringust tulenevad tingimused
 - 4.2. Planeeringuala ideelahendus.
 - 4.3. Krundijaotuskava
 - 4.4. Hoonestatavate kruntide ehitusõigus.
 - 4.5. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted
 - 4.6. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded
 - 4.7. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded
 - 4.8. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus
 - 4.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted
 - 4.10. Vertikaalplaneerimine
 - 4.11. Tuleohutusabinõud
 - 4.12. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED
8. DETAILPLANEERINGU ESKIISI VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE
9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Joonised

- | | |
|----------|---------------------------|
| Joonis 1 | Asukohaskeem |
| Joonis 2 | Kontaktala skeem |
| Joonis 3 | Tugiplaan |
| Joonis 4 | Põhijoonis tehnovõrkudega |

1. DETAILPLANEERINGU ESKIISI KOOSTAMISE ALUSED:

Käesoleva detailplaneeringu eskiisi koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Asjaõigusseadus
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS_EN 17037:2019/ A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Eesti standardisari EVS 812 (või uuem), sh
Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava tuleohutusnõuded“
Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Harju Rahandusministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud „Harju maakonnaplaneering 2030+“
- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering
- Rae Vallavolikogu 20.06.2017 otsus nr 203 „Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028“ (muudetud Rae Vallavolikogu 21.01.2019 otsusega nr 108)
- Rae Vallavolikogu 21.09.2021 määruse nr 78 „Rae valla jäätmekava aastateks 2021-202“,
- Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 60 „Rae valla heakorraeeskiri“
- Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“
- Rae Vallavolikogu 8.10.2022 määrus nr 11 Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- muud õigusaktid ja nende tuginevad eritingimused

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Karla küla Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise ala maa-ala plaan tehnovõrkudega (EXACT Geomark AS töö nr 9374, 31.10.2019)

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

Kasemetsa katastriüksus (65301:003:0153) paikneb **Harjumaal Rae vallas Karla külas**, 11 Tallinna Ringtee ja 11112 Lagedi - Jüri maantee vahelisel alal.

Kasemetsa katastriüksusest loode- ja põhjasuunas paikneb äri- ning tootmishoonestus, idasuunas looduslik rohumaa ja sellest idas 11112 Jüri - Lagedi tee ääres üksikela mud abihoonetega, lõunasuunas looduslik rohumaa ja läänesuunas rohumaa ning sellest läänes 11 Tallinna Ringtee.

Juurdepääs Kasemetsa katastriüksusele on põhjasuunas paiknevalt 11112 Lagedi - Jüri teelt maha pööravalt 6530343 Kalmari teelt.

Lähimad bussipeatused „Lagedi haigla“ ja „Lagedi kauplus“ paiknevad 11112 Lagedi - Jüri teel, planeeringualast vastavalt ca 500m kaugusel idasuunas ja 650m kaugusel kirdesuunas. Rongipeatus paikneb 720m kirdesuunas.

Lähimad esmatõmbekeskused Lagedi alevik ja Jüri alevik, kus paiknevad koolid, lasteaiad jms teenuseid osutavad ettevõtted.

Tehnovõrkudega varustatus on Kasemetsa katastriüksuse lähipiirkonnas olemas.

Haljastust, s.h. kõrghaljastust on piirkonnas vähe, domineerib looduslik rohumaa.

Kasemetsa katastriüksuse lähialal on kehtestatud järgmised detailplaneeringud (VT KONTAKTALA SKEEM):

2. Nurga 1 ja Nurga kinnistu osa (Nurga 4 kinnistu) detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 10.05.2005, otsusega nr 419;
3. Karla küla Kalmari tee 6a ja 8 kinnistute detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 15.12.2020 korraldusega nr 1673;
4. Lagedi aleviku Tehase tee 1 / AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla / Kalmari põllu kinnistu ning lähiala detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 10.06.2014 korraldusega nr 815;
5. Uuekärsa kinnistu detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 14.09.2004 otsusega nr 288;
6. Lagedi alevikus Tehase tee 2a kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 21.12.2021 korraldusega nr 1842;
7. Lagedi aleviku Jüri tee 4a kinnistu detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 30.08.2016 korraldusega nr 1257;

Menetluses on

8. Jüri tee 4b kinnistu ja lähiala detailplaneering; vastu võetud 06.06.2023 korraldusega nr 1184;
9. Jüri tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering, algatatud 29.05.2018 korraldusega nr 678.

Kasemetsa katastriüksuse (65301:003:0153) lähipiirkonda võib lugeda polüfunktsionaalseks alaks, kus vastavalt Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringule on Kalmari teest läänes tootmis- ja äriala, idas elumuala.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Kasemetsa katastriüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärk on Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu elluviimine ja detailplaneeringu alale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus.

Kasemetsa katastriüksuse (65301:003:0153) detailplaneeringu eskiisi koostamise eesmärk on välja selgitada võimalused alale ärihoonete ja elamutegrupi rajamiseks, sh kruntide moodustamiseks ja maakasutuse sihtotstarbe ning ehitussõiguse ja hoonestustingimuste määramiseks, liikluskorralduse ja juurdepääsude ning tehnovõrkude varustamisega lahendamiseks, keskkonnatingimuste seadmiseks. Planeeringuala suurus on 6,6 ha.

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

3. LÄHTEOLUKORD

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Kasemetsa katastriüksus paikneb **Harjumaal Rae vallas Karla külas**, 11 Tallinna ringtee ja 11112 Lagedi-Jüri tee vahelise ala läänepoolsel alal. Kasemetsa katastriüksusest loode/põhjasuunas paiknevad olemasolevad ärihooned, idasuunas on looduslik rohumaa ja 11112 Lagedi - Jüri ääres paiknevad väikeelamud, lõuna- ja läänsuunas looduslik rohumaa ja 11 Tallinna ringtee.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus:

<i>lähiaadress</i>	<i>kü nr</i>	<i>sihtotstarve</i>	<i>pindala</i>
Kasemetsa	65301:003:0153	100% maatulundusmaa	6,61 ha (topo-plaanilt mõõdetud 66077 m²)

Kasemetsa katastriüksusel hoonestus puudub.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Kasemetsa katastriüksus piirneb:

- põhjasuunast Kalmari nurga hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:001:6039);
- kirdesuunast Nurga hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:001:6376);

- idasuunast Jüri tee 4 elamu ja abihoonetega hoonestatud 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:003:0055) ja Jüri tee 6 elamu ja abihoonetega hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:003:0055);
- lõunasuunast Võssu hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:003:0182);
- läänesuunast Kõpsu-Hansu hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:003:0744);
- loodest Kalmari tee 12 hoonestatud 70% tootmismaa ja 30% ärimaa liisihotstarbega katastriüksusega (65301:003:0644) ja Kalmari tee L2 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:003:0641).

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Kasemetsa katastriüksusele on 11112 Lagedi - Jüri teelt maha pööravalt 6530343 Kalmari teelt, mille pikendus põllutee näol läbib Kasemetsa katastriüksust paralleelselt olemasoleva Kirikuaru kraaviga.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Käesoleval ajal Kasemetsa katastriüksusel liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

Ala liig- ja sademevesi imbub pinnasesse ja on suunatud olemasoleva drenaažisüsteemiga 6530343 Kalmari tee ääres paiknevasse Kirikuaru kraavi.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Kasemetsa katastriüksus on kõrghaljastuseta, peamiselt looduslik rohumaad mõne põõsagrupiga ja üksikute puudega, suhteliselt tasase reljeefiga kõrgustega vahemikus abs 35.21...37.98.

Kasemetsa katastriüksus paikneb endisel maaparandussüsteemi alal, maa-ala läbib Kirikuaru kraav.

Maa-ameti kaardiderveri maainfo rakenduse kohaselt seisuga 20.06.2023 on Kasemetsa katastriüksusest haritavat maad 6,12 ha, looduslikku rohumaad 0,26 ha ja muud maad 0,23 ha.

3.7. Kehtivad kitsendused.

Kasemetsa katastriüksusel on järgmised tehnovõrkudest tulenevad maakasutuse kitsendused:

- Kalmari tee 10 katastriüksusel (65301:003:0642) paikneva puurkaevu nr PRK0022241 50 m-se sanitaarkaitseala ulatus
- elektriõhuliini kaitsevöönd 10+10 m
- elektrimaakaabli kaitsevöönd 1+1 m
- maaparandussüsteem (kraavid, drenaaž)

4. PLANEERINGUETTEPANEK.

4.1. Rae valla üldplaneeringust tulenevad tingimused.

Kasemetsa katastriüksus paikneb Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud **Rae valla üldplaneeringu maakasutuskardi** kohaselt detailplaneeringu kohustusega tiheasustusalal alal. Maakasutuse juhtfunktsiooniks Tallinna Ringtee ja Kalmari tee vahelisel alal on tootmis- ja ärimaa ning Kalmari teest ida poole jääval alal elamumaa. Tootmis- ja ärimaad on üldplaneeringu maakasutuskardil tähistatud roosa täisvärvi (olemasolevad tootmis- ja ärimaad, tähis TT) ning roosa viirutusega (kavandatavad tootmis- ja ärimaad, tähis TTp), Elamumaa on üldplaneeringu maakasutuskardil tähistatud kollase täisvärviga (olemasolev elamumaa, tähis EV) ning kollase viirutusega (perspektiivne elamumaa, tähis EVp).

Rae valla üldplaneeringu seletuskirja p-i 4.7. „Tootmis- ja ärimaa“ (lk 33) kohaselt mõeldakse tootmismaa all tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad; samuti ladude ja transpordiettevõtete maad. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on tootmismaaale lisatud ka ärimaa liitfunktsioon (seletuskirja viitab: ärimaa funktsiooni selgitust vt ptk 4.6).

Rae valla üldplaneeringu seletuskirja p-i 4.6. „Ärimaa“ kohaselt mõistetakse ärimaa all kaubandus-, teenindus-, toitlustus ja majutushoonete maad, samuti büroo- ja kontorihoonete maad. Alale võivad jääda nimetatud hooneid teenindavad ehitised (sh teed ja tehnorajatised).

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu seletuskirja Lisa nr 3 (lk nr 112) „Piirkondlikud hoonestustingimused“ kohaselt on Karla külas elamute kontaktvööndis lubatud vaid ärimaa sihtotstarbelised krundid.

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

	Elamumaa ÜP tingimus	Äri- tootmismaa ÜP tingimus
Krundi suurus	-uus elamumaa krunt min 1500m ²	- min 0,5ha - elamute kontaktvööndis max 0,7ha
Krundi sihtotstarve % (EE, EEr, EEK, Ä, T, Üh)	-ühepereelamud -paaris- ja kahepereelamud läbivate teede ääres ja ristmikel	-elamute kontaktvööndis vaid ärimaa sihtotstarbelised krundid

	-korter- ja ridaelamuid planeerida ei tohi	
Krundi täisehitus %; koormusindeks	-ühepere-, kahepere- ja paariselamutel 10-15%, olenevalt krundi suurusest	max 50%
Kõrgus ja korruselisus	-ühepereelamud: 2 korrust, 8m -paaris- ja kahepereelamud: 2 korrust, 8m	-Tallinna Ringtee ääres äri- ja tootmishoonete kõrgus kuni 16m -kõrgus peab proportsionaalselt langema kuni 9m elamute kontaktvööndis
Haljastus	-krundi iga 300m ² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m -lääbivate teede äärde puudeallee	-20% krundi pinnast haljasala -maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala -krundi iga 600m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m -elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega -lääbivate teede ääres puudeallee
Abihooned; hoonete arv krundil	-kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 60m ² /hoone, kõrgus kuni 5m	-kuni 3 hoonet krundil
Ehitusjoon	-lääbiv tee: 20m kaugusel sõiduteest -piirkonna sisete: 10m sõiduteest	-siseteel min 20m kaugusel sõiduteest -maantee ääres teekaitsevööndi piiril
Katusekalle, räästa kõrgus	-ühepereelamul 15° - 40°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega	0-15°, parapetiga
Piirded	-puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla vörkpiire, -vörkpiire hekiga -kuni 1,5m, lähtuda naaberkiinnistute lahendusest	-ei ole kohustuslik -piirde rajamisel vörkaed kõrgusega kuni 2m
Materjalikäsitus	-peamine viimistlusmaterjal puit -puiduga võib kombineerida kivi, krohvi või tellist	-eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas -ärihoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks -tootmishoonetel elamute kontaktvööndis tohib plekki kasutada kuni 60% ulatuses -maantee pool esinduslik fassaad

4.2. Planeeringuala ideelahendus.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust tulenevalt on käesolevas detailplaneeringu eskiis käsitletav Kasemetsa katastriüksuse maa-ala kavandatud kaheks erineva juhtfunktsiooniga alaks: lääneala ärihoonete alaks ja idaosa elamualaks.

Kavandatavate ärihoonete ala ja elamuala vahele on ette nähtud rajada kohaliku tee *-Kalmari tee-* sõidutee ja jalgteet jätkulõik.

Kalmari tee sõidutee on kavandatud paigutada kaugemale planeeritavast elamualast, st Kalmari tee ääres olevast Kiri-rikuaru kraavist 11 Tallinna ringtee poolsele alale. Olemasoleva põllutee asukohta on käesolevas detailplaneeringu eskiis ette nähtud elamuala teenindav jalgteet, mida eraldab sõiduteest suhteliselt lai kraav.

Elamuala ja jalgteet vahele on kavandatud 20m laiune kõrghaljastatav roheala.

Käesolevas detailplaneeringu eskiis on kavandatud, et ärikruntide võimalikud laadimisalad tuleb paigutada elamualast võimalikult kaugemale, Tallinna ringtee poolsele alale. Kalmari tee poolsetele platsidele on lubatud ainult autode parkimisala, keelatud on sinna laoplatse jms rajamine, et müra ei kanduks elamualale.

4.3. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringu eskiis on Kasemetsa katastriüksuse jagamise teel kavandatud 26 krunti järgmiselt:

- 3 ärimaa krunti
- 17 elamukrunti, millest 5 kahe korteriga elamu ja 12 üksikelamute rajamiseks
- 3 üldkasutatava maa krunti
- 3 transpordimaa krunti Kalmari tee rekonstrueerimiseks,

Kasemetsa katastriüksuse idaosa on kavandatud elamute grupp. Elamuala läänepoolsele küljele, Kalmari tee äärde, on planeeritud kahe korteriga elamud ning kesk- ja idaosa üksikelamud juurdepääsuga planeeritavalt kvartalisiseselt teelt. Elamualale kavandatud teede lahendus võimaldab juurdepääsu võimalikele uutele elamuarendustele lõuna- ja idasuunas.

Kasemetsa katastriüksuse lääneosa on kavandatud äriotstarbega hoonestus.

Käesolevas detailplaneeringu eskiis on kavandatud kruntide sihtotstarbed vastavalt **Maakatastriseaduse** § 181. Katastriüksuse sihtotstarbed on:

- **ärimaa** (detailplaneeringus täistatud ka lühendiga *Ä*) on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas hulgikaubandusehitiste maa, tootlustusehitiste maa, teenindusehitiste, büroo- või administratiivehitiste maa, muu äriotstarbel kasutatav maa.
- **elamumaa** (detailplaneeringus täistatud ka lühendiga *E*) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa;

- **transpordimaa** (detailplaneeringus täistatud ka lühendiga *L*) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas teemaa.

- **üldkasutatav maa** (detailplaneeringus täistatud ka lühendiga *Üm*) - avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sealhulgas haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mängu-väljaku maa, spordiplatsi ja terviseraja maa ning kalmistu maa;

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistuste seletused vastavalt Siseministeeriumi poolt 2013 välja antud soovituslikule ruumilise planeerimise leppemärkidele:

EP – üksikelamu maa ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa;

EPk – kaksikelamu maa (kahele leibkonnale kavandatud elamu maa);

ÄB – kontori- ja büroohoone maa (büroo-, pangahoone ja postiteenust osutava hoone maa),

ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa: jaekaubandus- ja tootlustusasutuse, autoteeninduse diskoteegi, kasiino ning muu teenindushoone ning neid teenindavate ja samal krundil asuvate parklate ja/või parkimismajade, juurdepääsuteede, kõnniteede ja haljastatud alade maa. Kaubandus-, teenindus- ja tootlustusasutusi saab liigitada rohke ja vähese külastajate arvuga asutusteks.

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 koha-peal);

TL – laohoone maa: hoidla ja laohoone ning ilma külastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandushoone- maa, laoplatsti maa.

TH – hulgikaubanduse maa: külastajatele kavandatud ruumiprogrammiga hulgikaubandusettevõtte 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.

EP – üksikelamu maa: ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa.

EPk – kaksikelamu maa: kahele leibkonnale kavandatud elamu maa.

HM - parkmetsa maa: loodusliku metsa- ja/või rohumaa baasil inimese poolt kujundatud üldkasutatav roheala, kuhu on lubatud ehitada väiksemaid, juhtivat kasutusotstarvet teenindavaid hooned ja rajatisi

HP – haljasala maa (sihipäraselt kavandatud reljeefi, veestiku ja taimestikuga avalik välisruum [üldkasutatav ala] linnalises asulas. Haljasalade liigid on park, aed, haljak e. skvääri, bulvar, puistee);

LT – tee ja tänava maa: tee ja koos teega kuuluv parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ette nähtud ala ja tee ohutus- signalisatsiooni, turva, side ja valgustus või energiarajatiste maad; tänava, tänava kinnistu koosseisu kuuluva parkla ja bensiinijaama, ohutussignalisatsiooni, turva, side, valgustus või energiarajatiste maad ja trammitee maa.

Planeeringuala bilanss:

DP algatamiseelne maa- kasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%	Planeeritud maa sihtotstarve	pindala m ²	% (ca)
maatulundusmaa	6,61 ha (topo-plaanilt mõõdetuna 66077 m ²)	100	elamumaa	26471	40
			ärimaa	20333	31
			üldkasutatav maa	6913	10
			transpordimaa	12358	19
			KOKKU	66077	100

4.4. Hoonestatavate kruntide ehitusõigus.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis kavandatud kruntide ehitusõigus on kajastatud detailplaneeringu eskiisi põhijoonisel.

4.5. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Kavandatavate elamukruntide hoonestusala kaugus kvartali siseteest on kavandatud 10 m ja kruntidevahelisest piirist 4 m.

Ärihoonete hoonestusala kaugus planeeritavast Kalmari tee poolsest piirist on arvestatud 20,1m ... 32,8m. Lahenduses on arvestatud vastavalt iga krundi Rae valla üldplaneeringust tuleneva haljastuse % nõudega; käesoleval juhul on kõrghaljastatav osa kavandatud Kalmari tee poolsele alale (kaugused vt põhijoonis): Teiste naaberkruntide piirist on hoonestusala kaugus kavandatud 4 m.

Ärihoonete suletud brutopinna määramisel on arvestatud eeldatavast kasutusviisist, st laohoonega, mille juurde võivad kuuluda väiksema hoonemahuga kas büroo-, müügi- ja/või väiketootmispinnad. Suletud brutopind on arvestatud suurima hoone ehitisaluse pinna 1,5-kordse korruksena.

4.6. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.

Elamukruntidel on hoonete lubatud katusekalle vahemikus 20°- 40°. Väiksemate hoonesade ja abihoonete katusekalded võivad olla madalama kaldega. Ühe krundi kohta kasutada mitte rohkem kui kolme erinevat katuse kallet. Hoonete katuseharja suund peab olema risti või paralleelne teega või kohustuslik ehitusjoonega

Eluhoonete viimistlusmaterjaliks on lubatud puit, betoon, krohvipind, tellis jms eluhoonetele sobivad materjalid.

Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.

Välisviimistluses eelistada pastelseid ja soojasid toone.

Ärihoonete arhitektuur peab olema komponeeritud kaasaegse arhitektuurikeelega. Kavandatava(te) hoone(te) arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja solidsust. Ühtse terviku loomisel (ehitusprojektide koostamisel) tuleb arvestada piirkonnas juba valminud hoonestusega.

Lubatud on katusekalle vahemikus 0 - 15°, katuseharja või hoone põhimahu suund peab olema risti või paralleelne kohustusliku ehitusjoonega.

Hoonete välisviimistluses kasutada äri- ja tootmishoonele sobivaid fassaadikattematerjale (nt erinevad metall-profiilid, betoon, krohvipinnad, klaasfassaad või nende kombinatsioonid jms).

Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.

Värvilahendustes eelistada pastelseid värvitoone, vältida intensiivsete värvitoonidega kirevaid fassaadikujundusi.

Hoone(te) eskiislahendus(ed) tuleb eelnevalt kooskõlastada Rae vallaarhitektiga.

4.7. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded.

Ärikruuntide ümber võib rajada kuni 2m kõrgusi metall-võrkpiirdeid. Piirded võib rajada kruuntide piirile.

Elamuala kruuntide piirded on lubatud kõrgusega kuni 1,5 m vertikaalsetest puitlappidest. Kruuntide omavahelistel piiridel võib kasutada 1,5m kõrgust võrkpiiret, soovituslikult peidetuna haljastusse.

Piirete täpsed lahendused esitada hoonete ehitusprojektides.

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

Juurdepääs käesolevas detailplaneeringu eskiisis kavandatud hoonestatavatele kruuntidele on ette nähtud juurdepääs 11112 Lagedi - Jüri teelt (teelõigul alates 11.07.2012 ADS nimi: Tehase tee) maha pööravalt 6530343 Kalmari tee rajatavalt pikendusest.

Rae valla üldplaneeringus on 6530343 Kalmari tee ette nähtud kohaliku avalikult kasutatava teena. Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on ette nähtud Kalmari tee pikendamine ja selleks transpordimaa sihtotstarbega krundi pos nr 26 moodustamine, teemaa krundi laius on kavandatud 31m. 6530343 Kalmari tee sõidutee laiusega 7 m on ette nähtud planeeringuala läbivast Kirikuaru kraavist lääne poole. Sõidutee on ette nähtud asfaltkattega, Kalmari tee pikenduse lõppu on ette nähtud ümberpööramisplats Paralleelselt sõiduteega on ette nähtud rajada elamuala poolsele alale, piki Kirikuaru kraavi kulgeva olemasoleva pinnastee asukohale, kergliiklustee laiustega 3 m.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud **elamuala** sisetee teemaa laiuseks on ette nähtud 16 m, kuhu on ette nähtud 5,0 m laiune asfalteeritud sõidutee ja 2,5 m laiune jalgtee. Elamuala teed on kavandatud nii, et perspektiivis on võimalik teed ühendada ida- ja lõunapoolsete perspektiivsete elamualade arendustega.

Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.

Transpordimaa kruuntidele on planeeritud piirkonda teenindavate tehnovõrkude paigaldamine.

Teede äärde on ette nähtud tänavavalgustuse rajamine.

Kalmari tee pikendus ja elamuala sisetee on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud **avalikult kasutatavate teedena**, st et transpordimaa sihtotstarbega krundid on ette nähtud **üle anda munitsipaalomandisse**.

Parkimine.

Rae valla üldplaneeringu seletuskirja p 5.6.5 kohaselt on parkimine elamualadel ette nähtud oma kruuntide piires. Iga eluaseme kohta tuleb kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta. Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud tabelis 9.2 Elamute parkimisnormatiiv, parkimiskoht/elamu (korter) on märgitud 3 parkimiskohta eramule (üksikelamule).

Elamukrundid		
Krundi pos nr	Rae valla ÜP: 2 kohta	EVS normatiiv:3 kohta
4, 17 - 20	20	30
5 - 16	24	36
KOKKU	44	66

Rae valla üldplaneeringu seletuskirja p 5.6.5 kohaselt tuleb uute tootmis- ja äripindade planeerimisel parklakohtade arvu osas arvestada kehtivate normatiividega (üldplaneering on kehtestatud Eesti standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“ kehtimise ajal).

Rae valla üldplaneeringu seletuskirja p 4.6. „Ärimaa“ kohaselt lahendatakse parkimine vastavalt arendatava ala täpsele kasutusele ning kehtivatele parkimisnormidele.

Parkimise lahendamisel tuleb arvestada ka jalgratturite vajadustega, eelkõige teenindusfunktsiooniga hoone vm üldkasutatava hoone rajamisel.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on arvestatud, et ärimaa kruuntidele püstitatakse laohooned, millest 2/3 on laopinna ja 1/3 büroo- ja olmeruumide pinnad. Parkimiskohtade arvutamiseks on kasutatud Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud tabeli 9.1 Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiivid näitajaid.

Ärihooned				
Krundi pos nr	Planeeritud krundi hoonestuse suurim brutopind m ²	EVS normatiiv: tööstusettevõtte ja ladu 1/250m ² (arvutuskäik)	EVS normatiiv: asutus 1/90	Planeeritud
1	3180m ² x 1,5 = 4770m ²	2/3 (4770m ² : 3 = 1590m ²) (2 x 1590m ² = 3180) : 250 = 13	1/3 1590m ² : 90 = 18	31
2	3495m ² x 1,5 = 5240m ²	2/3 (5240m ² : 3 = 1746m ²) (2 x 1746m ² = 3492m ²) : 250 = 15	1/3 1746m ² : 90 = 20	35
3	3489m ² x 1,5 = 5233m ²	2/3 (5233m ² : 3 = 1744m ²) (2 x 1744m ² = 3488m ²) : 250 = 14	1/3 1744:90= 20	34
KOKKU				100

Krundisisesed teed ja platsid kavandada tolmuva kattega (nt asfaltkate, tänavakivi jms). Täpne lahendus esitada krundi hoonestuse ehitusprojekti.

4.9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu seletuskirja Lisas nr 3 (lk nr 112) on esitatud „Piirkondlikud hoonestustingimused“ kus on märgitud haljastuse rajamise kohustus **ärirama** krundile **20%** ulatuses planeeritud krundi pindalast ning krundi iga 600 m² kohta istutada 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on kavandatud ärirama kruntide haljaspinna suurus ja igale krundile kohustusliku istutatavate puude arv järgmiselt:

Äri- ja tootmismaa			
Krunt pos nr	Krundi pindala	Haljaspinna minimaalne pindala (20%)	Kohustuslik puude arv (600m ² /1 puu)
1	6364 m ²	1273 m ²	11
2	6990 m ²	1398 m ²	12
3	6978 m ²	1396 m ²	12
KOKKU	20332 m²	4067 m²	35

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on kavandatud mitmerindelise haljastusega alad ärirama kruntide idaalale, st Kalmari tee poole, planeeritud elamuala võimalike negatiivsete mõjude leevendamiseks läänesuunalt.

Haljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike, millised ümbruskonnas juba kasvavad. Haljastus peab olema mitmerindelne ja eriliigiline roheline puherala paremaks toimimiseks võimalike kahjulike keskkonnamõjude leevendamisel.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu seletuskirja p 4.2. Elamumaa kohaselt tuleb detailplaneeringualal, millega nähakse ette rohkem kui 5 elamumaa krunti, minimaalset **15%** detailplaneeringu alast jätta üldkasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on kavandatud elamuala suurus 40557 m², millest 15% on 6084 m²; eskiislahenduses on planeeritud kokku 7158 m² üldkasutatavaid rohealasid (krundid pos nr 21, pos nr 22 ja pos nr 23).

Rae valla üldplaneeringus on ette nähtud planeeritud **elamumaa** krundile haljastuse rajamise kohustus krundi iga 300 m² kohta istutada 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6m.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on ette nähtud hoonestatavate elamumaa kruntidele kohustusliku istutatavate puude arv järgmiselt:

Elamuala		
Krunt pos nr	Krundi pindala	Kohustuslik puude arv (300m ² /1 puu)
4	1590 m ²	5
5	1508 m ²	5
6	1510 m ²	5
7	1523 m ²	5
8	1503 m ²	5
9	1508 m ²	5
10	1506 m ²	5
11	1592 m ²	5
12	1528 m ²	5
13	1538 m ²	5
14	1545 m ²	5
15	1570 m ²	5
16	1559 m ²	5

17	1557 m ²	5
18	1555 m ²	5
19	1586 m ²	5
20	1540 m ²	5
KOKKU 17 krunti	26235 m²	85 puud

Elamuala kagunurka on ette nähtud üldkasutatava maa krunt pos nr 23 pargiala ja laste mänguväljaku jaoks. Krundi pos nr 21 ja pos nr 23 on kavandatud mitmerindelise haljastusega elamuala võimalike negatiivsete mõjude leevendamiseks läänesuunalt.

Heakord.

Detailplaneeringu ala arendamisel lähtuda Rae Vallavolikogu 21.09.2021 määruse nr 78 „Rae valla jäätmekava aastateks 2021-2024“, Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrusest nr 60 „Rae valla heakorraeeskiri“, Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määruse nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“ jt-s asjakohastest nõuetest.

Jäätmete käitlemisel lähtuda Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusest nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.

Igal krundil peab olema lahendatud prügi sorteerimine ja vastavad konteinerite asukohad. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Iga krundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada hoonestuse ehitusprojekti mahus koostatava haljastusprojekti, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

4.10. Vertikaalplaneerimine.

Olemasolevat maapinda on lubatud tõsta vajadusel ca 0,5m, kuid mitte kõrgemale kui hoonestatud naaberkatastriüksuse pind. Kinnistu vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sajuvee juhtimist naaberkinnistutele. Iga krundi vertikaalplaneerimise lahendus esitada ehitusprojekti.

4.11. Tuleohutusabinõud.

Käesoleva detailplaneeringu eskiisi koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusabinõud“, siseministri 18.08.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusabinõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Hoonestuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest asjakohastest tuleohutusnormatiividest. Planeeringuala iga konkreetse hoone tuleohuklass TP3, TP2 või TP1 määrata selle ehitusprojekti vastavalt hoone suurusele, kasutusotstarbele, tehnoloogiale, kehtivale seadusandlusele, normdokumentidele jms.

Hooned on lubatud püstitada vaid detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusala piiresse.

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 teiste hoonetele. Juhul kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendada hoonete) ehitusprojekti(de)s.

Hoonete sisened tuletõrjeveevarustuse lahendused ja kustutusvee hulga arvutused esitada ehitusprojekti mahus.

Tulekustutusvesi saadakse Kalmari tee maa-alale rajatava ühisveevarustuse tuletõrjehüdrantide baasil ning vajadusel täiendavalt omale krundile rajatava lisakustutusvee mahuti vms baasil.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja –tehnikale. Päästetehnikaga juurdepääsu võimalusi, päästetehnika üldised andmed on kajastatud standardis EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusabinõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Päästetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Hoonete ehitusprojekti tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästeametiga.

Vt ka seletuskiri p 5.1.2. Tuletõrje veevarustus.

4.12. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

Ehitusprojekt koostamisel arvestada asjakohaste järgmiste seaduste ja normdokumentidega, muu hulgas:

- Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“,
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusabinõud“
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“

➤ Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“

➤ Ehitusprojektide koostamiseks teostada ehitusgeoloogilised uurimised.

➤ Eesti standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“

➤ Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

➤ Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

➤ Eesti standard EVS EN 17037:2019/ A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“

➤ Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.

➤ Hoone ehitusprojektis anda täpsed fassaadide lahendused.

➤ Hoone ehitusprojektis esitada krundipiirete täpne lahendus.

➤ Hoonete **eskiislahendused** koos asendiplaani ja haljastuskavaga kooskõlastada Rae Vallavalitsuse arhitektiga.

➤ Hoone(te) soojavarustuse lahendus esitada hoonete ehitusprojektides. Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel tuleb lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.

➤ Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“

➤ EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“

➤ Hoone(te) ehitusprojekti(de)s täpsustada tulekustutusevee mahuti asukoht, vajalik veemahutavaus ja mahuteid varustavate veetorude täpne asukoht.

➤ Hoone sisemise tulekustutusvee vooluhulk arvutada eelprojekti (vajadusel).

➤ **Hoone(te) ehitusprojekt(id) kooskõlastada Päästameti Põhja Päästkeskusega.**

➤ Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt ja/või ressursivaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused.

➤ Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrgu valdajatega ja/või ressursivaldajatega.

➤ Hoonestuse projektis kavandada jalgrataste parkla või hoiuruum.

➤ Hoone ehitusprojektis esitada vastav projektlahendus planeeritud hoonestatavale krundile juurdepääsude rajamiseks Kalmari teelt.

➤ Ehitusprojektis tuleb vertikaalplaneerimine lahendada viisil, mis võimaldab sademevee kogumist ja esmast puhastamist krundi piires seadusest tulenevate nõuete kohaselt. Immutada on lubatud vaid katustelt ärajuhitud sadeveest. Reostusohklik sademevesi tuleb enne looduskeskkonda juhtimist puhastada lokaalsetes õli- ja liivapüüdurites. Täpne lahendus anda ehitusprojektis.

➤ Krundi haljastusprojekt, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.

➤ Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt ja/või ressursivaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused.

➤ Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrgu valdajatega ja/või ressursivaldajatega.

➤ Haljastusprojekt, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

Tehnovõrkude osa lahendatakse detailplaneeringu koostamisel.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Vastavalt EELIS andmebaasile ja Maa-ameti kaardiserverile ei paikne Kasemetsa katastriüksuse lähialas Natura 2000 alasid ja looduskaitsealuseid objekte.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis kavandatud tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus kiirgus ja lõhn.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatud tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastusvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Kui planeeringualal kavandatakse „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 6 lg 2 nimetatud tegevust, siis tuleb omavalitsusele esitada põhjendused eeldatava keskkonnamõju olulisuse kohta, mille alusel saab omavalitsus analüüsida keskkonnamõjude ulatuse üle ning otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse üle.

Sademevesi.

Planeeringuala paikneb endisel põllumajandusliku drenaažisüsteemiga rohumaal.

Planeeringualalt formeeruvad sademete- ja drenaaživeed on ette nähtud suunata paigaldatavate torudega Kalmari tee ääres olevasse Kirikuaru kraavi, mis on planeeringu ala eesvooluks. Kraav tuleb rekonstrueerida. Kalmari teeäärne kogujakraav suubub Rae-Lagedi peakraavi, mis omakorda juba Pirita jõkke.

Igale ehituskrundile peab eraldi välja ehitama drenaaž- ja sademevee kokkukogumiseks vastav süsteem. Asfaltkattega pindadelt tulevad võimalikud õlised sadeveed tuleb puhastada enne kanaliseerimist või kraavi juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites.

Liiklusrüü. Hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb kinni pidada Atmosfääriõhu kaitse seadusest ja Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Vastavalt nimetatud seadusele kuulub elamu- ja puhkeala II ning töötusala IV kategooriasse. Liiklusrüü ekvivalentseid $L_{pA,eq,T}$ taotlustaseme arvused uutel planeeritavatel elamualadel võivad olla päeval kuni 55dB ja öösel kuni 45dB ning äri- ja tootmisalal päeval kuni 65dB ja öösel kuni 55dB.

Vastavalt Maa-ameti kaardiserveri mürakaardi rakenduse 2022.aasta strateegilise mürakaardi andmetele on Kalamri teest Tallinna ringtee poole jääval ärialal ööpäevane maanteeliikluse müra 55 - 65 dB ja Kalmari teest ida poole jääval alal 50 - 54db.

Radoon.

Eesti Geoloogiakeskuse radoonisisalduse kaardi info kohaselt on Rae valla põhjaosa kõrge radoonisisaldusega pinna-sega ala. Uute elamute ja soovitatavalt ka ärioonete rajamisel radooniohtlikesse piirkondadesse tuleb ehituslike vahendi-tega tagada radooniohtus ruumide siseõhus.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Kuritegevuse riske vähendavad abinõud on määratud vastavalt Eesti standardis EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine" esitatud nõuetest.

Detailplaneeringus on ette nähtud meetmed kuritegevuse vähendamiseks on muuhulgas

- eravalduse selge eristamine ja piiritlemine,
- juurdepääsude ja liikumisteede konkreetne määratlemine,
- tagada tuleb uushoonestuse vaheline hea nähtavus ning jälgitavus, rakendada videoalvet,
- omanikutunde suurendamiseks ja kuriteohirmu vähendamiseks on vajalik ala korrashoid,
- peremehetunde süvendamiseks ja korrashoiu parandamiseks on vajalik kindlate reeglite sätestamine hoone omaniku poolt,
- hoonete ja rajatiste materjalid peavad olema kvaliteetsed ja vastupidavad,
- varguste riski vähendamiseks peavad sisenemisruumid ja hoiuruumid olema lukustatud ning jälgitavad,
- tähelepanu pöörata hoonete uste, akende ja lukkude elementide kvaliteedile ning turvalisusele,
- omaniku- ja kontrollitunde tõstmiseks ja autodega seotud kuritegude riskivähendamiseks on autode parkimine ette nähtud omal krundil, soovituslikult videoalvaga parklas,
- süütamise riski vähendamiseks mitte kasutada kergestisüttivate materjalide,
- süütamisohu vähendamiseks soovituslikult hoida prügikonteinerid hoones jms.

8. DETAILPLANEERINGU ESKIISI VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

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

	Elamumaa ÜP tingimus	DP eskiisis kavandatud	Äri- tootmismaa ÜP tingimus	DP eskiisis kavandatud
Krundi suurus	-uus elamumaa krunt min 1500m ²		- min 0,5ha - elamute kontaktvööndis max 0,7ha	Ärimaa krundid on suuremad kui 5000m ² ja väiksemad 7000m ² .
Krundi sihtots-tarve % (EE, EEr, EEk, Ä, T, Üh)	-ühepereelamud -paaris- ja kahepereela-mud läbivate teede ääres ja ristmikel -korter- ja ridaelamuid planeerida ei tohi	Üksikelamud ja Kalmari tee poolse alal kahe korteriga elamud	-elamute kontaktvööndis vaid ärimaa sihtotstarbelised krundid	Ärimaa
Krundi täisehitus %; koormusindeks	-ühepere- , kahepere- ja paariselamutel 10-15%, olenevalt krundi suuruselt	15% planeeritud krundi suuruselt	max 50%	Lubatud suurim hoonete ehitusalune pind moodustab 50% krundi pindalast.
Kõrgus ja korruselisus	-ühepereelamud: 2 korrust, 8m -paaris- ja kahepereela-mud: 2 korrust, 8m	Elamute lubatud suurim kõrgus on kuni 8m ja korruseid kuni 2	-Tallinna Ringtee ääres äri- ja tootmishoonete kõrgus kuni 16m -kõrgus peab proportsionaalselt langema kuni 9m elamute kontaktvööndis	Ärihoonete lubatud suurim kõrgus on ette nähtud kuni 9m
Haljastus	-krundi iga 300m ² kohta vähemalt 1 puu, mille	Nõue on täidetud, vt seletuskiri p 4.7.	-20% krundi pinnast haljasala	

	täiskasvamiskõrgus on min 6m -lääbivate teede äärde puudeallee		-maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala -krundi iga 600m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m -elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljustusega -lääbivate teede ääres puudeallee	
Abihooned; hoonete arv krundil	-kuni 2 abihoonet ehitusluse pinnaga kuni 60m ² /hoone, kõrgus kuni 5m		-kuni 3 hoonet krundil	
Ehitusjoon	-lääbiv tee: 20m kaugusel sõiduteest -piirkonna sisete: 10m sõiduteest		-siseteel min 20m kaugusel sõiduteest -maantee ääres teekaitsevööndi piiril	
Katusekalle, räästa kõrgus	-ühepereelamul 15° - 40°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega		0-15°, parapetiga	
Piirded	-puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire, -võrkpiire hekiga -kuni 1,5m, lähtuda naaberkiinnistute lahendusest		-ei ole kohustuslik -piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2m	
Materjalikäsitus	-peamine viimistlusmaterjal puit -puiduga võib kombineerida kivi, krohvi või tellist		-eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas -ärihoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks -tootishoonetel elamute kontaktvööndis tohib plekki kasutada kuni 60% ulatuses -maantee pool esinduslik fassaad	

Planeeritud ärihooned ja elamud on osa kujunevast äri/tootmis ja väikeelamute alast. Kavandatud detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga.

9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- 1) maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt käesolevas detailplaneeringus kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 2) detailplaneeringus määratud servituudilepingute sõlmimine;
- 3) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni.

Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid on ette nähtud üle anda munit-sipaalomandisse.

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel.

Juhul, kui planeeritud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud kinnistu igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms).