

HUVITATUD ISIK:

Kalmari KV OÜ (reg 16512245)
Peterburi tee 2f, Tallinn 11415
Kontaktisik: Kaupo Kolsar
Kontakttelefon: 5024369
e-mail: kaupo.kolsar@astlanda.ee

HARJUMAA RAE VALD
KARLA KÜLA

**KALMARI TEE 6 JA KALMARI TEE 8 KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

ESKIIS



DETAILPLANEERINGU TEHNILINE KOOSTAJA:

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

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/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Eesti standardisari EVS 812 (või uuem), sh
 - Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava tuleohutusnõuded“
 - Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „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 2021-2022“,
- Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 60 „Rae valla heakorraeskiri“
- 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 nendele tuginevad eritingimused
- Rae Vallavalitsuse 10.06.2014 korraldus nr 815 „Lagedi aleviku Tehase tee 1/AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla/Kalmaripõllu kinnistu ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine“
- Rae Vallavalitsuse 15.12.2020 korraldus nr 1673 „Karla küla Kalmari tee 6a ja 8 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu ehtestamine“

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 naabruses toetab tootmis- ja äriettevõtete rajamist.

Kalmari tee 6 ja Kalmari tee 8 katastriüksuste lähialal on **kehtestatud** järgmised detailplaneeringud (VT KONTAKTALA SKEEM):

2. Uuekärsa kinnistu detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 14.09.2004 otsusega nr 288.
3. Lagedi aleviku Tehase tee 1 / AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla / Kalmaripõllu kinnistu ning lähiala detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 10.06.2014 korraldusega nr 815.
4. Karla küla Kalmari tee 6a ja 8 kinnistute detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 15.12.2020 korraldusega nr 1673.
5. Nurga 1 ja Nurga kinnistu osa (Nurga 4 kinnistu) detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 10.05.2005 otsusega nr 419.
6. Jüri tee 4b kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 22.08.2023 korraldusega nr 1670.
7. Lagedi aleviku Jüri tee 4a kinnistu detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 30.08.2016 korraldusega nr 1257.

Menetluses on:

8. Karla küla Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneering, algatatud Rae Vallavalitsuse 7.05.2024 korraldusega nr 757. Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine ärimaa, tootmis- ja ärimaa, maatulundusmaa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntideks.
9. Jüri tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering, algatatud 29.05.2018 korraldusega nr 678. Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada olemasolevast kinnistust välja elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbelised kinnistud
10. Karla küla Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneering, algatatud Rae Vallavalitsuse 14.05.2024 korraldusega nr 799. Detailplaneeringu eesmärgiks on maatulundusmaa jagamine ärimaa, tootmis- ja ärimaa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntideks.

Esitatud on algatamise taotlus

11. Karla küla Kõpsu-Hansu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks eesmärgiga Kõpsu-Hansu maaüksuse jagamine äri- ja tootmismaa kruntideks.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Käesoleva detailplaneeringu eskiisi koostamise eesmärgiks on välja selgitada võimalused 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** ette nähtud krundi pos nr 10 ja Rae Vallavalitsuse 15.12.2020 korraldusega nr 1673 kehtestatud Karla küla **Kalmari tee 6a ja 8 kinnistute ning lähiala detailplaneeringus** ette nähtud krundi pos nr 1 krundipiiride muutmiseks.

Kinnistute omanik soovib Kalmari tee 6 katastriüksuse ja Kalmari tee 8 katastriüksuse liita üheks krundiks. Detailplaneeringus määratakse uuele krundile hoonete ehitusõiguse ulatus ning hoonestustingimused äri- ja/või tootmishoonete püstitamiseks, lahendatakse liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning seatakse keskkonnatingimused. Planeeringuala suurus on ca 9,7 ha.

Kalmari tee 6 ja 8 detailplaneeringu eskiis ei sisalda Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Kalmari tee 6 ja Kalmari tee 8 katastriüksused paiknevad nii tootmis- kui äritegevuseks logistiliselt soodsas 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 tõmbepunkti Tallinna suunal. Töökohtade lisandumine elavdab sotsiaal-majanduslikku sfääri.

Eskiislahenduse võrdlus kehtivate detailplaneeringutega:

	Tehase tee 1/AS Via Pont tootmisbaasi kinnistu ja Karla küla/Kalmaripõllu kinnistu ning lähiala DP	Kalmari tee 6a ja 8 kinnistute ning lähiala DP, pos nr 1	Kavandatav lahendus (planeeritud krunt pos nr 1)
Krundi pindala	48670 m ²	48572 m ²	97219 m ²
Lubatu suurim hoonete ehitisealune pindala	16800 m ²	24285 m ²	41085 m ²
Lubatud suurim hoonete arv krundil	kuni 6	kuni 3	kuni 3
Krundi max hoonete täisehitatuse %	ca 35%	ca 50%	ca 42%
Lubatud suurim kõrgus	Kuni 15m ja osaliselt kuni 8m maapinnast	kuni 16 m	kuni 16 m
Lubatud suurim korruselisus	kuni 4, osaliselt kuni 2	kuni 3	kuni 3
Lubatud suurim brutopind	45600 m ²	34400 m ²	80000 m ²
parkimiskohti	228	138	324
haljastus	12168m ² /162 puud	9714m ² / 81 puud	19442 m ² / 162 puud

3. LÄHTEOLUKORD.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Kalmari tee 6 ja Kalmari tee 8 katastriüksused paiknevad 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	48653 m ²
2	Kalmari tee 8	65301:001:6374	100% ärimaa	48566 m ²
				Kokku 97219 m ²

Kalmari tee 6 katastriüksusel hoonestus puudub.

Rajamisel on Logistikakeskus L ladustamisala (EHR 221447146), ehitisluba nr 2412996/00435, 31.01.2024.

Kalmari tee 8 katastriüksusel on püstitamisel

-logistikakeskus (EHR 121414295; ehitisluba nr 2412271/00592, 31.01.2024), ehitisealune pind 13 677m², 3 korrust, kõrgus 14m.

-logistikakeskuse päikesepark (EHR 221447137; ehitisluba nr 2412271/00592, 31.01.2024).

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 ja Kalmari tee 8 katastriüksustele on 11 Tallinna ringteelt maha pööravalt 11112 Lagedi - Jüri teelt (Tehase teelt) omakorda maha pööravalt **6530343 Kalmari teelt**, mis on **avalikult kasutatav kohalik (valla) tee**.

Planeeringualaga piirnev 6530343 Kalmari tee sõidutee on laiusse ca 6,0 m. Sõidutee idaküljele, ca 3,0 m kaugusele on rajatud jalgteel laiusse 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).

Kalmari tee 8 katastriüksusel on liitumised ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooniga ning elektrivarustusega ja sidevarustusega.

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 kitsendused.

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;
- Rail Baltic trassi nihutamisruumi koridor.

Kalmari tee 6 katastriüksusel **kehtib** 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 detailplaneering, milles määrati Kalmari tee 6 katastriüksusele (detailplaneeringus krunt pos nr 10, pindala 48670 m²) ehitusõigus kuni kuue hoone püstitamiseks, hoonetelune pind kokku kuni 16800m² ning brutopind kuni 45600 m²; hoonete korruselisis ida-poolisel alal kuni 2 (kõrgus kuni 8m) ja läänepoolisel alal kuni 4 (kõrgus kuni 15m).

Kalmari tee 8 katastriüksusel on järgmised seadustest tulenevad maakasutuse kitsendused:

- 11 Tallinna ringtee kaitsevööndi ulatus 50m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- 6530343 Kalmari tee kaitsevöönd 20m;
- Rail Baltic trassi nihutamisruumi koridor.

Kalmari tee 8 katastriüksusel **kehtib** Rae Vallavalitsuse 15.12.2020 korraldusega nr 1673 kehtestatud Karla küla Kalmari tee 6a ja 8 kinnistute ning lähiala detailplaneering, milles määrati Kalmari tee 8 katastriüksusele (detailplaneeringus krunt pos nr 1, pindala 48670 m²) ehitusõigus kuni kolme hoone püstitamiseks, hoonetelune pind kokku kuni 24285 m² ning brutopind kuni 34 400 m²; hoonete korruselisis kuni 3, kõrgus kuni 16m.

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 ja Kalmari tee 8 katastriüksuse ala maakasutuse juht-funktsiooniks äri- ja tootmistmaad.

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

	Äri- tootmistmaa ÜP tingimus
Krundi suurus	min 0,5ha
Krundi täisehitus %;	max 50%
Kõrgus ja korruselisis	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
Hoonete arv krundil	kuni 3 hoonet
Ehitusjoon	siseteel min 20m kaugusel sõiduteest maantee ääres teekaitsevööndi piiril
Katusekalle	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 on kavandatud Kalmari tee 6 katastriüksus ja Kalmari tee 8 katastriüksus liita üheks krundiks, millest tulenevalt kujuneb uueks krundi (pos nr 1) pindalaks **97219 m²** ning määrata krundile **80% ärimaad ja 20% tootmistmaad liitsihtotstarve**. Kavandatud maa liitsihtotstarbe osakaalu täpsustada vastavalt hoonest-guse ehitusprojektile.

Maakatastriseaduse § 181. *Katastriüksuse sihtotstarbed* kohased maa sihtotstarbed on:

- **tootmistmaa** (*detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga T*) on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmistmaa on toot-mis- 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 teenindusot-sarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sh jaekaubandusehitiste maa; hulgikaubandusehitiste maa; toit-lustusehitiste 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 lep-pemärgid 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, laoplati 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 x

- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 41085 m²
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 3
- hoonete suurim lubatud korruselisus: kuni 3
- hoonete suurim lubatud brutopind: kuni 8000m²
- 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 taldmikki;
 - 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 hoonestus on illustratiivne).

Lubatud suurimat hoonestuskõrgust kuni 16m on võimalik kavandada, kuna Kalmari tee 6 katastriüksus ei paikne elamualade naabruses ja Kalmari tee 8 katastriüksusel kehtib detailplaneering, milles on lubatud hoone kõrguseks kuni 16m.

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 äri/tootmishoone(te) arhitektuur peab olema komponeeritud kaasaegse arhitektuurikeelega. 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.

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

4.5.1. Piirded.

Planeeritud krundi pos nr 1 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 ehitusprojekti.

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

Juurdepääs krundile pos nr 1 on ette nähtud 6530343 Kalmari teelt olemasolevate juurdepääsudega. 6530343 Kalmari teelt maha pöörav juurdepääs peab olema piisava laiusega suuregabaridiliste veokite teenindamiseks. Juurdepääsude täpne lahendus esitada hoone ehitusprojekti.

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

Parkimiskohtade vajaduse arvutus:

<i>Kalamri tee 6</i>	<i>Planeeritud hoonete suurim brutopind</i>	<i>EVS normatiiv: tööstusettevõtte ja ladu 1/250</i>
80% ärimaa ja 20% tootmismaa	80 000 m ²	324 parkimiskohta

Krundisisesed teed ja platsid on ette nähtud tolmuva kattega, nt asfaltkate, tänavakivi, murukivi (parkimiskohtade alune), graniitsõelmed vms.

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 ja Rae Vallavalitsuse 15.12.2020 korraldusega nr 1673 kehtestatud Karla küla Kalmari tee 6a ja 8 kinnistute ning lähiala detailplaneeringus 138 parkimiskohta - kokku 366 kohta, käesolevas detailplaneeringus on kavandatud krundile pos nr 1 krundile max 324 parkimiskohta, st et võrreldes alal kehtivates detailplaneeringutes kavandatud parkimiskohtadega on krundil pos nr 1 autode arv kui ka nendega seotud liiklustihedus väiksem.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on esitatud nõue hoone(te) ehitusprojekti lahendada jalgrataste parkla või hoiuruum.

Vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelile nr 9.3 „Jalgrataste vähim parkimisnormatiiv“ on tööstusettevõtte ja lao normatiiv 1 jalgrattakoht 12-ne töötaja kohta või 1 koht 200m² hoone suletud brutopinna kohta, st hoonestuse maksimaalse brutopinna puhul 400 kohta.

Konkreetne liiklukorralduse lahendus, parkimiskohtade, sh jalgrataste vm kergliikurite parkimiskohtade arvu vajadus ja paiknemine, teede ning platside katendite lahendus esitada ehitusprojekti.

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 krundile pos nr 1 istutatavate puude arv järgmiselt:

<i>Krundi pindala</i>	<i>Haljaspinna minimaalne pindala (20%)</i>	<i>Kohustuslik puude arv (600m²/1 puu)</i>
97219 m ²	19444 m ²	162 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 remmelgasega.

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.

Planeeringuala vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee juhtimist naaberkatastriüksustele. Olemasolevat maapinda on lubatud tõsta ca 0,5m hoonestusalal. Krundi vertikaalplaneerimise lahendus esitada ehitusprojekti-s.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Käesoleva detailplaneeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje 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-s vastavalt kehtivale seadu-sandlusele ja normdokumentidele.

Krundile pos nr 1 kavandatud hoonestuse tuletõrje väliskustutusvee vajadus 20...30 l/s on osaliselt (eeldatavalt 10l/s kolme tunni jooksul) tagatud 6530343 Kalmari teel oleva ühisveevärgi hüdramisüsteemi baasil. Vajaliku norma-tiivse tulekustutusvee saamiseks rajada krundile lisakustutusvee mahutid.

Hoone vajalik tulekustutusvee maht ja lahendus määrata ehitusprojekti mahus.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskond-likku 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 – lahenda-da ehitusprojekti-s.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenäh-tud päästevahenditega. Kavandatud hoone(te) juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad. Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele- rajatistele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskolblikus sei-sukorras. Tuletõrjetehnika 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 raskenda-da päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist.

Ehitusprojekti-d tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästamet-i Põhja Päästkeskusega.

4.10. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

Hoonete ehitusprojektide koostamisel arvestada järgmiste nõuetega:

- Ehitusprojekt koostada ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda asjassepuutuvatest 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 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
 - keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Hoone ehitusprojekti-s anda hoone täpsed fassaadide lahendused.
- Hoone projekteerimisel tagada müra- ja vibratsiooni normtasemed hoonete siseruumides, projekteerimisel arves-tada Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Projekteerimisel arvestada Eesti standardiga EVS_EN 17037:2019/ A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“
- Ehitusprojektide koostamisel lähtuda
 - siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
 - siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
 - Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
 - Rae Vallavolikogu 20.juuni 2017 otsus nr 203 „Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning sade-mevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028“
- **Hoone(te) ehitusprojekti(id) tuleb kooskõlastada Päästametiga.**
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt ja/või ressursivaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojekti-d kooskõlastada võrgu valdajatega ja/või ressursivaldajatega.

- Hoonestuse projektis kavandada jalgtrastaste parkla või hoiuruum.
- Jäätmekonteinerite paiknemine lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de)s, soovituslikult hoones või eraldi nn prügmajas.
- 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 maantee 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 konkreetsed tehnovõrkude lahendused ning asukohad.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

Tehnovõrkude lahendus antakse edasise planeerimise käigus.