

**Töö nr 595**

**Harjumaa, Rae vald, Peetri alevik**

**KÜTI TEE 6 KINNISTU**

**DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS**

A map of a building

Description automatically generated

PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Karia Food OÜ, registrikood 12238729

Kesk tee 15, Jüri alevik, 75301 Rae vald

Karl-Erik Kiipli, juhatuse liige

[karl.erik@karia.ee](mailto:karl.erik@karia.ee)

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR reg.nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Külli Samblik

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

56 983 389

[arno@opt.ee](mailto:arno@opt.ee)

**KÖITE SISUKORD:**

1. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID 3](#_Toc184210442)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 3](#_Toc184210443)

[2.1. Vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule 4](#_Toc184210444)

[2.2. Planeeringu eesmärk 5](#_Toc184210445)

[3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 5](#_Toc184210446)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 5](#_Toc184210447)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 5](#_Toc184210448)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 5](#_Toc184210449)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 6](#_Toc184210450)

[3.5. Olemasolev tehnovarustus 6](#_Toc184210451)

[3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 6](#_Toc184210452)

[3.7. Kehtivad piirangud 6](#_Toc184210453)

[4. PLANEERINGU ETTEPANEK 6](#_Toc184210454)

[4.1. Krundijaotus 6](#_Toc184210455)

[4.2. Krundi ehitusõigus 6](#_Toc184210456)

[4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 7](#_Toc184210457)

[4.4. Piirded 7](#_Toc184210458)

[4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 7](#_Toc184210459)

[4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 7](#_Toc184210460)

[4.7. Vertikaalplaneerimine 8](#_Toc184210461)

[4.8. Tuleohutusnõuded 9](#_Toc184210462)

[4.9. Tehnovõrkude lahendus 9](#_Toc184210463)

[5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 9](#_Toc184210464)

[5.1. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 9](#_Toc184210465)

[6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 9](#_Toc184210466)

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonise eskiis M 1:1000

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* topo-geodeetilise alusplaani koostas Geoalus OÜ, 09.07.2024, töö nr 24-G248.

1. **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**
2. **MENETLUSDOKUMENDID**
3. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

* Planeerimisseadus;
* Ehitusseadustik;
* Rae valla põhipiirkonna üldplaneering (Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsus nr 134);
* Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 60 „Rae valla heakorraeeskiri”;
* Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73 „ Rae valla jäätmehoolduseeskiri”;
* Rae Vallavolikogu 21.09.2021 määrus nr 78 „Rae valla jäätmekava aastateks 2021 – 2026 vastuvõtmine”;
* Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
* Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
* Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
* Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
* Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
* [Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017‒202](https://www.riigiteataja.ee/akt/404062013064)8;
* Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
* Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
* Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
* keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded”;
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 30. märts 2017. 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”;
* kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
* muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid.

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

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Peetri alevikus, jäädes Ülemiste järvest u 600 m ja Tallinna linnast 1 km kaugusele.

Planeeringuala jääb Peetri aleviku keskossa.

Planeeringuala asub ümbritsetuna elamupiirkondadega – Küti, Salu, Roosaare, Suurekivi jt. Nimetatud piirkonnad on valdavalt uusehitistega. Viimasel kümnendil ehitatud elamuhooneteks on üksikelamud (üksikud kahepereelamud) kui ka korterelamud. Omapärasema miljööga on Roosaare tee elamupiirkond, mida nimetatakse ka Rootsiküla kvartaliks.

Roosaare tee ääres on spordi- ja vaba-ajakeskus. Lähimad korterelamud jäävad loodesse planeeringuala kõrvale ning on 2-korruselised. Naaberalad põhjas, lõunas ja läänes on hoonestatud üksikelamutega, mis on 1- kuni 2-korruselised lame või madala kaldeliste katustega hooned. Planeeringualast idas, Küti tee 4 kinnistu on hoonestatud 2-korruselise ärihoonega. Planeeringualast lõunas, Küti tee, Pargi tee ja Mõigu tee vahelises alas asub Peetri Lasteaed-Põhikool koos staadioni ja mänguväljakutega.

Hoonestuslaad on mitmekesine. Elamud on lamekatusega kui ka viilkatusega hooned, nii kivi-, puit- kui krohvitud fassaadidega.

Planeeringuala piirneb põhjapiiril Küti teega, millest 500 m kaugusel on Järveküla-Jüri tee. Riigi põhimaantee Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee jääb 1,1 km kaugusele. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähi piirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

Lähimad bussipeatused asuvad Küti tee ja Pargi tee ristmikul ning Järveküla-Jüri teel. Planeeringualast 170 m kaugusel on bussipeatus Peetri kool (planeeringualast idas) ja 1 km kaugusel bussipeatus Järveveere (planeeringualast lõunas).

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Tallinna linnas kui ka osaliselt Peetri alevikus. Samuti on Tartu maantee kõrval kaubanduskeskused ja ärihooned.

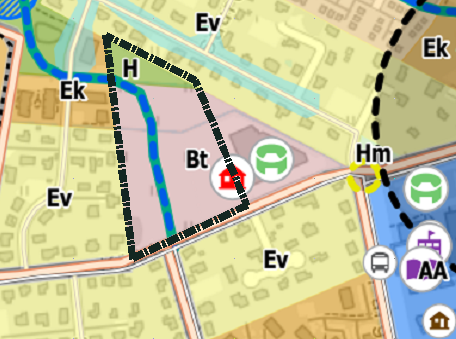
Planeeringuala asub seega logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga.

Koos planeeringuala idaküljel oleva kaupluse ja vabaaja keskusega moodustab planeeringulahendus ühtse terviku. Küti tee ääres on ette nähtud ärihooned ja planeeringuala põhjaossa korterelamud, millede esimestel korrustel paiknevad teenindusettevõtted või muu äritegevus, mis ei häiri piirnevatel aladel elutegevust vaid mitmekesistavad ja aitavad kaasa ettevõtlusalasele tegevusele antud piirkonnas.

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

## Vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule

Joonis 1. Väljavõte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu koondplaanist.



**Teenindusettevõtete maa** **(Bt)** – erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning neid teenindavate rajatiste maa-ala, mis on ette nähtud elanike teenindamiseks ja avaliku juurdepääsuga, kuid valdavalt eraettevõtete omandis.

Ärimaade hoonestamisel ei ole lubatud elamistingimusi halvendavat äritegevus ning tootmistegevust. Lubatud on väikesemahuline laondus ja „stock-office” tüüpi hoonestus.

Maa-alale võib eelkõige ehitada väike- ja suurkaubandus hooneid, müügisalonge, toitlustusasutusi, majutushooneid, spordihooneid, raamatukogu ja postkontorit, tanklat/autopesulat, turu hooneid ja rajatisi, meditsiini-asutusi, hooldusasutusi, väljakuid jmt

Maa-alale võib osaliselt (kuni 20% ulatuses ehitusõigusest või maa juhtotstarbest) ehitada korterelamuid eeldusel, et teenindusettevõte on lahendatud hoone alumis(t)e korrus(t)e mahus, büroohooneid, elanikke teenindavaid ja keskkonda sobituvaid muid hooneid ja rajatisi.

**Kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maa (L)** – aktiivse kasutusega haljasala maa. Alale võib kavandada spordi- ja mänguväljakuid, parke, haljasalasid, matkaja spordiradasid.

Küti tee 6 kinnistu detailplaneeringu eskiislahendus on Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohane.

## Planeeringu eesmärk

Peetri alevikus Küti tee 6 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kaheks ärimaa sihtotstarbega krundiks, üheks äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundiks, kaheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ja kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks; ärimaa sihtotstarbega kruntidele määrata ehitusõigus kuni kahekorruseliste ärihoonete ehitamiseks ja äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundile kuni 3-korruseliste hoonete hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastuse lahendamine.

Planeeringuala suurus on 3,8 ha.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Peetri alevikus. Juurdepääs kinnistule on olemasolevast Küti teelt. Ala on tasane, kerge tõusuga põhjast lõunasse. Kinnistul kasvavad lehtpuud ja põõsad.

Planeeringuala suurus 3,8 ha.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Küti tee 6 – (Maa-ameti andmetel 03.12.2024)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:3783;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* kinnistu pindala: 37947 m².

Planeeritav kinnistu on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

*Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.*

| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve | Hoonestatus |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Küti tee 4 | 13744 m² | 65301:001:3785 | Ärimaa 100% | 2-korruseline Peetri spordi- ja vabaajakeskus (EHR kood 120849353) |
| Suurekivi tee 13 | 1350 m² | 65301:001:0638 | Elamumaa 100% | 2-korruseline üksikelamu (EHR kood 121362305) |
| Suurekivi tee 15 | 1346 m² | 65301:001:0639 | Elamumaa 100% | 2-korruseline üksikelamu (EHR kood 120261715) |
| Suurekivi tee 17 | 1341 m² | 65301:001:0642 | Elamumaa 100% | Hoonestamata. |
| Suurekivi tee 19 | 1340 m² | 65301:001:0643 | Elamumaa 100% | 2-korruseline üksikelamu ja abihoone (EHR kood 120288350 ja 120288377) |
| Suurekivi tee 21 | 1309 m² | 65301:001:0653 | Elamumaa 100% | 2-korruseline üksikelamu (EHR kood 120285574) |
| Küti tee 24 | 1586 m² | 65301:001:2254 | Elamumaa 100% | 2-korruseline üksikelamu (EHR kood 120279407) |
| Salu tee 44 | 1428 m² | 65301:001:2253 | Elamumaa 100% | 2-korruseline üksikelamu (EHR kood 120295134) |
| Salu tee 46 | 899 m² | 65301:001:0765 | Elamumaa 100% | 2-korruseline üksikelamu (EHR kood 120273043) |
| Salu tee 54 | 981 m² | 65301:001:0775 | Elamumaa 100% | 2-korruseline üksikelamu (EHR kood 120268326) |
| Salu tee 56 | 968 m² | 65301:001:0777 | Elamumaa 100% | 2-korruseline üksikelamu (EHR kood 120309373) |
| Salu tee 60 | 4087 m² | 65301:001:0782 | Elamumaa 100% | 2-korruseline 13-korteriga elamu (EHR kood 120641392), 2-korruseline 7-korteriga elamu (EHR kood 120641401) |
| Salu tee 62 | 2662 m² | 65301:001:0784 | Elamumaa 100% | 2-korruseline 14-korteriga elamu (EHR kood 120787531) |
| Küti tee T5 | 7261 m² | 65301:001:3784 | Transpordimaa 100% | – |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Kinnistule Küti tee 6 on olemasolev juurdepääs Küti teelt. Küti tee T5 on valla kõrvaltänav koos kergliiklusteega.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Küti teel kulgevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, gaasitorustik, elektri madalpinge- ja kõrgepinge kaablid, ning sidekaablid.

Küti tee ning kergliiklustee on valgustatud.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Küti tee 6 kinnistu on kohati võsastunud looduslik rohumaa. Kinnistu põhjapoolset ala läbivad kraavid, mille kallastele on kasvanud pajuvõsa, kus on ka üksikuid suuremaid puid.

Planeeringualal kasvavad mitmeid liike lehtpuid ja põõsaid: harilik vaher, hall lepp, sookask, harilik pihlakas, harilik toomingas, harilik sarapuu, harilik saar, harilik haab jt.

## Kehtivad piirangud

Planeeringu maa-alal puuduvad maakasutuse piirangud ja kitsendused.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust Küti tee 6, suurusega 37947 m². Planeeringulahenduses on kinnistu Küti tee 6 ette nähtud jagada seitsmeks krundiks: kaks ärimaa sihtotstarbega krunti, üks ärimaa 40% ja elamumaa 60% sihtotstarbega krunt, kaks üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti ja kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti.

*Tabel 2. Krundijaotus ja hoonestusala.*

| Pos nr | Suurus (m²) | Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa) | Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa) |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 9984 | kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa | ärimaa |
| 2 | 7068 | kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa | ärimaa |
| 3 | 12114 | kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; / korterelamu maa | ärimaa 40% / elamumaa 60% |
| 4 | 2507 | haljasala maa | üldkasutatav maa |
| 5 | 3556 | haljasala maa | üldkasutatav maa |
| 6 | 2175 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 7 | 533 | tee ja tänava maa | transpordimaa |

## Krundi ehitusõigus

*Tabel 3. Krundi määratud ehitusõigus.*

| Pos nr | Krundi kasutamise siht- otstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve | Ehitiste suurim  lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone / abihoone) | Ehitise- alune pind | Ehitiste lubatud max kõrgus.  Põhihoone / abihoone | Põhihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune | Abihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ÄB/ÄV/ÄK 100% // Ä 100% | 1 (1 / -) | 3500 m² | 11 m / - | 2 / -1 | - / - |
| 2 | ÄB/ÄV/ÄK 100% // Ä 100% | 2 (1 / 1) | 2500 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 3 | ÄB/ÄV/ÄK 40% / EK 60% // Ä 40% / E 60% | 4 (3 / 1) | 2500 m² | 11 m / 5 m | 3 / -1 | 1 / - |
| 4 | HP 100% // Üm 100% | - | - | - | - | - |
| 5 | HP 100% // Üm 100% | - | - | - | - | - |
| 6 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 7 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine

Katusekalle: 0 – 30°

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 11 m

Maksimaalne korruselisus: 2

Välisviimistlus: puit, betoon, krohv, tellis, klaas, ilmastikukindel ehitusplaat

Katusematerjal: rullmaterjal, kivi või plekk

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, sobituma elukeskkonna hoonestusega.

Fassaadid tuleb liigendada nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoone esinduslik fassaad kujundada suuremate teede poolsele küljele, kus tuleb kasutada ka esinduslikemaid materjale ning profiilplekist kergpaneelidega lahendused pole lubatud. Avalikkusele suunatud (k.a. toidupoed) hoonete puhul plekist kergpaneel välisviimistlusmaterjalina peafassaadi(de)l pole lubatud. Arhitektuurikeel peab olema esinduslik, moodne ning sobituma elukeskkonna hoonestusega.

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

## Piirded

Kuna on planeeritud äri-, elamuhoone ning neid teenindavate rajatiste maa-ala, mis on ette nähtud elanike teenindamiseks ja avaliku juurdepääsuga ei ole ette nähtud piirdeid. Vajadusel spordirajatiste vms kaitse tagamiseks võib rajada võrkpiirdeid. Piirete väravad ei tohi avaneda tänava poole.

Ärihoonetel, mis piirnevad elamukruntidega, piirde kõrgus kuni 2,0 meetrit.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette planeeringualale kaks juurdepääs Küti teelt ja üks juurdepääs kinnistult Küti tee 4. Juurdepääs Küti teelt on planeeritud krundile pos 6, kuhu on planeeritud juurdepääsutee kruntidele pos 1, 2 ja 3, ning juurdepääs krundile pos 4, kuhu on ette nähtud sini-rohekoridor. Planeeringulahendus näeb ette krundile pos 1 juurdepääsu ka kinnistult Küti tee 4. servituudi seadmise vajadus. Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 7 on ette nähtud naaberkrundi Küti tee 4 parkla laienduseks.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt. Planeeringualal on kavandatud kokku 397 parkimiskohta.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut.

*Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.*

| Pos nr | Ehitise otstarve | Normatiivne arvutus | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Asutused | 4760 / 40 | 119 | 119 |
| 2 | Asutused | 5000 / 40 | 125 | 125 |
| 3 | Asutused  Korter | 3000 / 40  3 (15 × 1,7) | 75   77 | 75   78 |
| Kokku |  |  | **396** | **397** |

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringulahendus näeb ette kaks üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti pos 4 ja pos 5. Planeeritud krunt pos 4 jääb Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maale, mis on aktiivse kasutusega haljasala maa. Alale võib kavandada spordi- ja mänguväljakuid, parke, haljasalasid, matkaja spordiradasid. Antud alad on elamupiirkonda teenindavad suuremad pargialad või kõrghaljastusega kaetud alad äri- ja elamualade eraldajatena.

Avalike haljasalade planeerimisel võimalusel kasutada vähest hooldust vajavaid, looduslähedasi lahendusi. Äri- ja elamualade vahele jäävad alad tuleb tihendada kõrghaljastusega.

Planeeritud krundile pos 5 on kavandatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt sini-rohekoridor. Antud koridorid toimivad ka eelvooluna ning puhveraladena aegadel, kui sademete hulk on suurem. Lahendus pakub valingvihmadest põhjustatud sademevee üleujutuste vältimise ja vähendamise võimalust. Sellised koridorid võimaldavad luua ka ühendusteid, kergliikluseks sobivaid lineaarsed liikumissuundi asumite sees ja vahel. Need koridorid järgivad pigem kraavide ja maapinna kõrgusi, kui autoliikluse koridore. Sini-rohekoridoride osana tuleb planeerida kergliikluseks sobiv tee ning kõrghaljastust.

Planeeritud ärimaa sihtotstarbega kruntide haljastuslahenduses maksimaalselt haljastada parkimisest vaba ala ning trassidest, tee külgnähtavuse ja nähtavuskolmnurkade alad. Säilitades võimalusel maksimaalselt olemasolevat elujõulist kõrghaljastust.

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.

Vastavalt Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule tuleb haljastuse planeerimisel lähtuda Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusest nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas”.

Detailplaneering näeb ette minimaalselt 15% krundi pindalast haljastuse osakaaluks.

Elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega.

Kruntidele on planeeritud minimaalselt iga 300 m² kohta 1 puu täiskasvanukõrgusega min 6 m. Istikute kõrgus min. 3,0 m.

Planeeringualale on ette nähtud istutada 98 puud:

pos 1 krundile 34 puud,

pos 2 krundile 24 puud,

pos 3 krundile 40 puud.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Hoonete, teede ja tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel ning puude istutamisel tuleb puudele tagada tingimused vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Haljastusprojekti koostamisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusest nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded” ja puude likvideerimisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrusest nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas”.

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

Jäätmete käitlemine on ette nähtud Jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest lähtuvalt. Jäätmed sorteerida oma krundil. Olme- ja tootmisprügi konteinerite asukohad on soovituslikult hoone mahus või eraldi rajatisena. Prügikonteinerite asukoht kavandada hoone ehitusprojektis.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naaberkinnistute omanikud ei lepi kokku teisiti.

Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

## Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus u 37.05 – 38.85 m, kerge tõus põhjast lõunasse.

Peale hoonete ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Vertikaalplaneeringu lahenduse koostamisel ehitusprojekti etapis tuleb arvestada, et lahendatava maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud alade kõrgusmärkidega. Olemasolevat maapinda ei tohi tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistute maapinnast. Lahendused ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda. Tuleb välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele. Tagada olemasolevate drenaaži- ja sademeveesüsteemide toimimine.

Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

## Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määrusega 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”.

Hoonete täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Lähimad tuletõrje veevõtukohad paiknevad Küti teel- planeeringuala vastas Küti tee 19 ees ja Suurekivi teel ning Salu teel (hüdrandid).

## Tehnovõrkude lahendus

Planeeritava hoonestuse tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus antakse planeeringu järgmises etapis.

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

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

Kavandatav tegevus oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

## Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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:

* süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
* hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja parklatele;
* haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi;
* territooriumi korrashoid;
* vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
* tulekindlate materjalide kasutamine;
* paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
* soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus 3,8 ha

Kavandatud kruntide arv 7

Krunditava ala maa bilanss:

ärimaa 21898 m² 57,7%

elamumaa  7268 m² 19,2%

üldkasutatav maa  6063 m² 16,0%

transpordimaa  2708 m²  7,1%

Maksimaalne korruselisus 2 – 3

Plan. parkimiskohtade arv: 397 kohta