

DETAILPLANEERING SISUKORD

1. Üldist

- 1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk
- 1.2. Detailplaneeringu koostamise alus
- 1.3. Planeeritava ala lähtedokumendid
 - 1.3.1. Huvitatud isikud
 - 1.3.2. Andmed maa kuuluvuse kohta
 - 1.3.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, õigusaktid ja muu alusmaterjal
- 1.4. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

2. Olemasolev olukord

- 2.1. Asukoht, kontaktvööndi analüüs
- 2.2. Olemasolevad hooned ja rajatised, haljastus, juurdepääsuteed

3. Detailplaneeringu koostamise ettepanek. Üldist

- 3.1. Krundijaotuse ettepanek
- 3.2. Juurdepääsuteed
 - 3.2.1. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted
- 3.3. Hoonestuse ettepanek, arhitektuurinõuded
 - 3.3.1. Planeeritav hoonestus ja ehitusõigused
 - 3.3.2. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded ja ehitusõigus
 - 3.3.3. Piirdeaiad
- 3.4. Planeeritava hoonestuse ehituslikud ja kujunduslikud tingimused
 - 3.4.1. Viimistluse nõuded
- 3.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted
- 3.6. Keskkonnakaitse abinõud
 - 3.6.1. Kavandatu mõju lähipiirkonna looduskeskkonnale
- 3.7. Radoonitõrje vajadus
- 3.8. Haljastuse osa
- 3.9. Kuritegevuse vähendamine
- 3.10. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded
- 3.11. Planeeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine

4. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

- 4.1. Veevarustuse osa
- 4.2. Kanalisatsioon
- 4.3. Elektrivarustus
- 4.4. Küte ja ventilatsioon
- 4.5. Kehtivad ja planeeritud kitsendused tehnovõrkude osas
- 4.6. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded tehnovõrkudele

5. Tuleohutuse nõuded

- 5.1. Päästemeeskonna juurdepääs ehitistele

Harju mk., Rae vald, Rae küla, Väike-Alliku kinnistu ja lähiala detailplaneering. Töö 2415
01.01.2025

JOONISED

SITUATSIOONISKEEM	DP -01
TUGIPLAAN	DP -02
KONTAKTVÖÖND	DP -03
PÕHIJONIS	DP -04
KOONDVÕRKUDE PLAAN	DP- 05

a) LISAD:

Väike-Alliku kinnistu geodeetiline mõõdistus. OÜ Amaate AKM (303 MA, 270 MA-k, EE-7695/2323 koostatud geodeet Kaido Kikas poolt 03.05.2024.a. (Töö nr T-69-24)

SELETUSKIRI

1.Üldosa

1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Väike Alliku kinnistu jagamine kaheks äri- ja tootmismaa krundiks ning üheks transpordimaa krundiks, muuta kavandatavate kinnistute kasutusotstarvet ning kavandada äri- ja tootmismaa kruntidele vastava kasutusfunktsiooniga hooned.

Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääsud kruntidele, määratakse hoonestusalade, siseteede asukohad, lahendatakse parkimine, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus planeeritavatel kinnistutel. Planeeritava ala suurus on ca 1.3 ha.

Planeeringuala moodustab olemasolev kinnistu ja sellel paiknev olemasolev kergliiklustee.

Olemasoleva Väike-Alliku katastriüksus, suurusega 12288 m², katastritunnusega 65301:002:0050 on olemasoleva sihtotstarbega 100% maatulundusmaa.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek Väike-Alliku katastriüksuse jagamiseks kaheks äri- ja tootmismaa kasutusotstarbega kinnistuks ja üheks transpordimaa kasutusotstarbega kinnistuks, mis moodustaks ühe osa (kuni planeeritava tee teljeni) varem planeeritud teemaast.

Käesolev detailplaneering arvestab omavalitsuse seisukohaga võtta aluseks planeeritavast kinnistust ida poole jääva, varasemalt kavandatud transpordimaa asukoht, gabariidid ja varasemalt ettenähtud tehnovõrkude paigutus.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse juurdepääs kavandatavatele kruntidele uue kavandatava transpordimaa kaudu, mahapöördega avalikult kasutatavalt Raeküla teelt 65301:002:0175.

Planeeritavat kinnistut läbiv olemasolev jalgtee kavandatakse kergliiklusteeks, mis kulgeb läbi planeeritava krundi paralleelselt läänepoolse piiriga piki Tallinn-Tartu-Võru -Luhamaa teed (65301:001:3157).

Planeeritaval krundil ja lähialal näidatakse kavandatava transporditee ja kergliiklustee servituudi vajadusega alad, mille asukohad kooskõlastatakse piirinaabritega ja omavalitsusega enne detailplaneeringu kehtestamist.

1.2. Detailplaneeringu koostamise alus:

Rae Vallavolikogu 15.10.2024 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering.

1.3. Planeeritava ala lähtedokumendid

a) Väike-Alliku kinnistu geodeetiline mõõdistus. OÜ Amaate AKM (303 MA, 270 MA-k, EE-7695/2323 koostatud geodeet Kaido Kikas poolt 03.05.2024.a. (Töö nr T-69-24)

b) Transpordiameti seisukohad Väike Alliku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks, kirjaga 26.03.2025. nr 7.2-2/25/3320-2

1.3.1. Huvitatud isik:

Crypto Software OÜ esindaja juhatuse liige Marko Posti, e-post. marko@csw.ee

Harju mk., Rae vald, Rae küla, Väike-Alliku kinnistu ja lähiala detailplaneering. Töö 2415
01.01.2025

1.3.2. Andmed maa kuuluvuse kohta:

Planeeritav kinnistu on eraomandis. Väike-Alliku kinnistu praegune omanik on:
Crypto Software OÜ, reg 12606506;

1.3.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, õigusaktid ja muu alusmaterjal.

1. Planeerimisseadus;
2. Rae Vallavolikogu 15.10.2024 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering.
3. Rae küla Viskari kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0861), kehtestatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 579.
4. Rae küla Viskarivälja ja Vana- Viskari kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP0364), mis on algatatud 10.09.2019 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1099.
5. Tagada kooskõla Novarc Group AS koostatud „Riigitee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 7.3-20.0 Peetri-Vaida lõigu ümberehituse eskiisprojekti. Töö nr 1557“ lahendusega.
6. Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
7. Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
8. Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
9. Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
10. Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
11. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035;
12. Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
13. Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
14. Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostus jooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
15. Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
16. kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
- ja muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid.
17. Ehitusseadustik
18. Siseministri määrus nr. 17; 30.03.2017. a. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

1.4. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu poolt 15.10.2024 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks perspektiivselt on äri- ja tootmismaa.

Vastavalt põhjapiirkonna üldplaneeringu peamistele ruumiliste arengute põhimõtetele keskendutakse nimetatud alal ka töhusale ühistranspordile ja keskkonnasõbralikule liikumisviisile. Planeeritava kinnistu asukoht on Tallinn-Tartu-Võru -Luhamaa tee ligidal, millele pääseb sellest hargneva hargneva 1106 Assaku tee ja Raeküla tee kaudu.

Hoonestatavate kruntide teenindamiseks nähakse ette vajalikud kommunikatsioonid piki kavandavat juurdepääsuteed.

Planeeritava krundi piirid, hoonestusala, parklate ning tehnovõrkude asukohad on näidatakse põhijoonisel.

Käesoleva detailplaneeringuga on tagatud Rae valla üldplaneeringus ette nähtud tingimused planeeritava ärimaa kasutusotstarbega ala hoonestamiseks ja kasutamiseks.

2. Olemasolev olukord

2.1. Asukoht, kontaktvööndi analüüs

Planeeritav kinnistu paikneb edela ja kagu poolt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (65301:001:3157) ja 11334 Raeküla tee (65301:002:0175) ristmikuga. Planeeritav kinnistu külgneb loodest Undiaugu kinnistuga (65301:002:0172), kasutusotstarbega maatulundusmaa, kus paikneb üks väikeelamu. Ida poolt poolt külgneb planeeritav kinnistu Viskarivälja kinnistuga, millel puudub hoonestus, kuid millele on koostatud „Viskarivälja ja Vana- Viskari kinnistute ja lähiala detailplaneering“ (DP0364), mis on algatatud 10.09.2019 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1099.

Juurdepääs käesolevaga planeeritava ala uutele hoonestatavatele kinnistutele toimub mahapöördega 11334 Raeküla tee transpordimaa kinnistult (65301:002:0175), läbi kavandatud juurdepääsutee. Juurdepääsu kavandamisel on arvestatud Transpordiameti seisukohtadega Väike Alliku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks (kirjaga 26.03.2025. nr 7.2-2/25/3320-2) ja varasemalt kehtestatud „Viskarivälja ja Vana- Viskari kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga“.

2.2. Olemasolevad hooned ja rajatised, haljastus, juurdepääsuteed

Planeeritava ala praegune kasutusotstarve on maatulundusmaa 100%. Kinnistu on hoonestamata. Kinnistul puudub olemasolev haljastus. Piki planeeritava kinnistu kagupoolset piiri kulgeb olemasolev jalgtee. Olemasoleva jalgtee kõrval, piki Tallinn-Tartu-Võru -Luhamaa teed kulgeb madalpinge kaabelliin.

3. Detailplaneeringu koostamise ettepanek. Üldist

Detailplaneeringu koostamise ettepanek on koostatud vastavalt Rae Vallavolikogu 15.10.2024 Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule, kus käesoleva planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on perspektiivne äri-ja tootmismaa.

Käesoleva planeeringuga muudetakse kinnistu olemasolevat kasutusotstarvet, jagatakse kinnistu kaheks äri-ja tootmismaa kasutusotstarbega kinnistuks ja üheks transpordimaa kinnistuks ning kavandatakse uutele hoonestatavatele kinnistutele äri-ja tootmis/lao funktsiooniga hooned.

Lisaks määratakse kinnistu siseteede ja platside-, parkimise-, tehnovõrkudega varustamise ning haljastuse asukohad planeeritavatel hoonestatavatel kinnistutel ning esitatakse hoonetele arhitektuuri- ja hoonestustingimused.

Detailplaneeringu raames on teostatud planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus. Kõrghaljastuse dendroloogilist hindamist käesoleva DP käigus ei tellita, kuna planeeritava maa-alal puudub kõrghaljastus ja kraavides kasvab likvideeritav võsa. Täiendava kavandatava kõrghaljastuse ettepanek esitatakse põhijoonisel.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik

koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud:

määrata kinnistute kasutamise otstarve ning ehitus- ja hoonestustingimused.

- ehitusõiguse seadmine äri-ja tootmishoonete rajamiseks.
- ehitusõiguse ulatuse ja arhitektuur- ehituslike tingimuste määramine;
- tehnoarajatiste (vee- kanalisatsiooni torustikud, elektrikaabel jmt) asukohtade määramine;
- parkimise ja juurdepääsu lahendamine;
- heakorrastuse, haljastuse ja keskkonnatingimuste määramine;
- kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramine;
- muud planeerimisseaduse § 126 lõike 1 kohased ülesanded.

Detailplaneeringuga lahendatakse parkimine, haljastus, heakorrastus ja juurdepääs kruntidele ning määratakse tehnovõrkude liitumispunktide asukohad. Planeeritavale alale kavandatakse kergliiklustee ja tehnovõrkude servituudivajadusega alad tehnovõrkude valdajate ja avalikult kasutatavate transporditee ja kergliiklustee kasuks.

Hoonestatavate kruntide tehnovõrkudega teenindamiseks määratakse servituudivajadusega alad ja nähakse ette vajalike kommunikatsioonide rajamine.

Käesoleva detailplaneeringu hoonestusalade paiknemine arvestab olemasolevate, haljastuseta lagealade asukohtadega ja varem kavandatud tehnovõrkude asukohtadega. Planeeritavate hoonestusalade, teede ja platside ning olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude asukohad on näidatud põhijoonisel tehnovõrkudega. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek ehitusõiguse määramiseks planeeritavatel äri-ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidel.

3.2. Juurdepääsuteed, Piirdeaiaid

Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele toimub kavandatud juurdepääsuteelt, mahapöördega Raeküla teelt. Planeeritavate hoonete ja parklate asukoht ja autode arv arvestab kruntide kasutusotstarvetega ning juba olemasoleva kergliiklustee asukohaga, mis annab võimaluse kulgeda jalgsi ja rattaga piki Tallinn- Tartu-Võru -Luhamaa teed põhja pool asuvate naaberkinnistute juurde. Kinnistu perimeetrile kolmest küljest võib paigaldada võrkpiirde, max kõrgusega 2m. Maantee poolne piirdeaed kavandatakse sel juhul kergliiklustee taha, tagasiastega kinnistu piirist ca 9m. Piirdeaia võimalik asukoht on esitatud põhijoonisel.

3.2.1. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

Juurdepääs kinnistule on ette nähtud vastavalt Transpordiameti nõuetele (kirjaga 26.03.2025. nr 7.2-2/25/3320-2) mahapöördega Raeküla teelt.

Tagada tuleb kergliiklustee tee avalik kasutus arvestades jalgratta- ja jalgteed ning välisvalgustuse ja kõrghaljastuse rajamisega piki kergliiklusteed.

Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud parkimiskohtade arv. Parkimine on lahendatud planeeritava ala siseselt. Äri-ja tootmishoonete planeerimisel on parkimine lahendatud vastavalt detailplaneeringu koostamisel arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimisnormidele lähtuvalt EVS 843 Linnatänavad. Parkimise lahendamisel tuleb arvestada ka EVS 843 Linnatänavad jalgrataste parkimis-

normatiiviga. Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud krundile Pos1- 31 parkla-kohta ja 8 jalgrattakohta ning krundile Pos2- 20 parklakohta ja 5 jalgrattakohta.

3.3. Hoonestuse ettepanek, arhitektuurinõuded

3.3.1. Planeeritav hoonestus ja ehitusõigused:

Detailplaneeringu lahendamisel on võetud aluseks planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 126 lõige 1. Planeeritavatel kruntidel tuleb määrata ehitusõigus Plan § 126 lõike 4 kohaselt. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Väike-Alliku kinnistule kavandatavate uute kruntide kasutusotstarbe, hoonestusalade ning ehitusõiguste määramine.

Planeeritava äri-tootmismaa krundi (Pos 1) pindala on 6987m²,
max täisehituse osakaal on 40%,
lubatud max hoonete arv on 3, millest üks on ühekorruseline abihoone, kõrgusega 5m.

Äri ja tootmishoone max lubatud kõrgus on 16 m ja lubatud korruste arv on 2.

Planeeritava äri-tootmismaa krundi (Pos 2) pindala on 4017 m²,
max täisehituse osakaal on 40%,
lubatud max hoonete arv on 3, millest üks on ühekorruseline abihoone, kõrgusega 5m.

Äri ja tootmishoone max lubatud kõrgus on 16m ja lubatud korruste arv on 2.

Krundile planeeritava haljasala suurus peab olema 20% krundi pindalast, kusjuures piki krundi perimeetrit tuleb istutada kõrghaljastust. Krundi iga 600 m² kohta istutatakse 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 10 m. Krundile Pos1 kavandatakse istutada min 12 puud ja krundile Pos2 min 7 puud.

3.3.2. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded ja ehitusõigus.

Detailplaneering määratleb ehitusõiguse järgmiselt:

POS 1 planeeritavale äri-ja tootmismaa krundile on määratud järgmine ehitusõigus

Kasutusotstarve Ä 30%; T 70%

1) Ehitisealune max lubatud pind	2795 m ²
2) Krundi suurus	6987 m ²
3) Max lubatud brutopind	5590 m ²
4) Hoonete max lubatud arv krundil	3
5) Max korruselisis äri-ja tootmishoonel	2
6) Hoone lubatud suurim kõrgus maapinnast	kuni 16 m
7) Min tulepüsivuse klass	TP 1
8) Lubatud katusekalle	0 - 15 kraadi, parapetiga

3.3.2.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded ja ehitusõigus.

Detailplaneering määratleb ehitusõiguse järgmiselt:

POS 2 planeeritavale äri-ja tootmismaa krundile on määratud järgmine ehitusõigus

Kasutusotstarve Ä 30%; T 70%

1) Ehitisealune max lubatud pind	1607 m ²
2) Krundi suurus	4017 m ²
3) Max lubatud brutopind	3214 m ²
4) Hoonete max lubatud arv krundil	3
5) Max korruselisis äri-ja tootmishoonel	2
6) Hoone lubatud suurim kõrgus maapinnast	kuni 16 m
7) Min tulepüsivuse klass	TP 1

8) Lubatud katusekalle

0 - 15 kraadi,
parapetiga

Detailplaneeringuga määratletud ehitusõigus esitatakse põhijoonisel.

3.3.3. Piirdeaiad:

Vajaduse korral piirete rajamisel äri-ja tootmishoonete kruntidele planeeritakse võrkaed kõrgusega kuni 2.0 m.

3.4. Planeeritava hoonestuse ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

Hoonestusalade määramisel on arvestatud teekaitsevööndit, krundi piire, tuleohutuskujasid, tehnovõrke, liiklusteed ümber hoonete, kergliiklusteed ning juurdepääsu kruntidele. Hoonestusala kaugus krundi piirist minimaalselt 23 m ja max 39.5 m, olenevalt maantee kaitsevööndi asukohast. Maantee kaitsevööndi asukoht on esitatud põhijoonisel tehnovõrkudega.. Planeeritavad äri-ja tootmishooned tuleb projekteerida piirkonnale iseloomulikus hoonestuslaadis, kusjuures maanteepoolne fassaad tuleb kujundada arhitektuurselt mõjuva, maanteelt vaadeldava kaasaegselt kena disainiga.

Hoonestustingimuste osas tuleb arvestada kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ning kasutada sellele sobivaid lahendusi. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale.

3.4.1. Viimistluse nõuded

Hoonete välisviimistluses on lubatud puit, krohv, kivi, klaas ja keraamiline tellis, pressitud plaadid. Lubatud on nimetatud materjalide kombineerimine. Hoonete välisviimistlus peab olema piirkonda sobiv.

Katusekatteks võib kasutada katusekivi, bituumenplaati, plekki, rullmaterjali.

Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpalgi kasutust. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Värvilahenduses eelistada heledaid värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tume-punane). Piirde lahendus peab sobima äri-ja tootmishoone välisviimistlusega.

Ärihoonete eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas, plekki tohib kasutada vaid aktsendi andmiseks. Fassaadidel ette näha vähemalt kahte erinevat materjali kasutamist, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadipindasid. Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada heledaid baasvärvitoone, arhitektuur peab olema funktsionalistlik ja visuaalselt nauditav.

Välisseinte viimistluseks lubatakse kasutada antud piirkonnas lubatud materjale: krohvi, betooni, klaasi, pressitud plaate. Planeeritava uue hoone katusekalded võivad olla 0-15 kraadi, kuid võivad olla ka vastavuses naaberkinnistutel varem väljaehitatud hoonete kalletega.

Katusekatteks võib kasutada SBS ja bituumenkatet ning plekki.

3.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Projekteeritavate hoonete 1. korruse põranda kõrguse ja hoone ees oleva maapinna kõrguse vahe jääb keskmiselt 0,3 m.

Põhijoonisel esitatakse planeeritavate platside vertikaalplaneeringu ettepanek sademevee kulgemiseks haljasalade suunas.

Planeeritava kergliiklustee, planeeritava mahasõidu ja kinnistustiseste parkimisplatside täpsemad mõõtmed ning katendite lõiked esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

3.6. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritaval alal lahendatakse nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeaaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügi kontaineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid kontainerile ja selle asukohale.

Ehitustegevuses tuleb ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

3.6.1. Kavandatu mõju lähipiirkonna looduskeskkonnale.

Planeeringus kavandatud äri- ja tootmismaa sihtotstarvetega kruntidele hoonestuse rajamine ei avalda negatiivset mõju looduskeskkonnale.

3.7. Radoonitõrje vajadus

Hoonete projekti koostamise käigus tuleb tellida radooni uuring. Projekteerimisel ja radooni riski vähendamiseks lähtuda EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” normidest.

Vastavalt Geoloogiakeskuse poolt koostatud kaardimaterjalidele „Eesti pinnase radooniriski kaart” asuvad kinnistud kõrge või väga kõrge radooniriski piirkonnas 150 – 250 kBq/m³.

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne gaas, mis tekib maapinnas põhiliselt uraani 238U lagunemisreas raadiumi lagunemisel. Maapinnast välisõhku pääsenud radoon hajub ja seetõttu on välisõhu radoonisisaldus väike ega kahjusta inimese tervist. Elamusse satub radoon peamiselt hoonealusest pinnasest ja võib tõsta ruumiõhu radoonisisalduse määran, mis pikaajaliselt toimides kahjustab inimese tervist.

3.8. Haljastuse osa

Planeeritaval alal puudub olemasolev kõrghaljastus.

Hoonestus on kavandatud krundi keskosa alale, väljaspoole maantee kaitsevööndist. Peale ehitustööde lõppemist tuleb rajada hoonetest ja katenditest vabale alale murukate. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule tuleb ärimaa sihtotstarbega krundile (POS.1, POS2) iga 600 m² krundi kohta istutada 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m ja krundi haljasala osakaal on 20% krundi pindalast.

Krundil peab kasutama leevendusmeetmeid olemasoleva tegevuse varjestamiseks. Antud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidel istutatakse kavandatava kergliiklustee äärde puudeallee.

Planeeringu käigus on välja selgitatud, et kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud puuduvad, millest tulenevalt pole vaja ette näha lisaks rakendatavaid haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteid ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavaid nõudeid.

3.9. Kuritegevuse riskide vähendamine.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks kasutatakse kuritegevuse ennetamiseks tehtavaid meetmeid.

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002.

Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- kasutajatele omanikutunde tekitamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- olemasolevale kinnistule tagumiste juurdepääsude vältimine avalikult kasutatavalt maa-alalt;
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsu määratlemine;
- korrashoid;
- hoone ümber tagatud nähtavus, jälgitavus (naabrivalve) ja valgustatus;
- eraautode parkimine vahetult hoone ees;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Kavandatavate kruntide igakordsel omanikul on vajalik hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

Kinnistute ees olevat kergliiklusteed j valgustatakse madalate LED- välisvalgustitega. Kinnistute parkimisplatse valgustatakse hoone külge kinnitatud prožektorvalgustitega või mastvalgustitega parkla ligiduses.

3.10. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Äri-ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidele hoonete projekteerimisel tuleb arvestada abinõudega, mis tagab max lubatud normatiivse müra näitajad antud piirkonnas.

Hoonete planeerimisel tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks kõrval olevalt maanteelt. Lähtuda kehtivast standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ Arvestada keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud piirväärtusi ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud tingimusi.

Äri-ja tootmis/laohoone perspektiivselt koostatava ehitusprojekti seletuskirja tuleb lisada abinõud konstruktsioonide ja avatäidete valimisel, seoses võimaliku normatiivse lubatud liikluse müra olemasoluga antud piirkonnas.

Ehitusprojekti seletuskirja tuleb lisada märge võimaliku liikluse müra olemasolust ligiduses paikneva transpordimaa krundil.

Hoonestuse kavandamiseks kruntidel on vajalik taotleda elektrivarustuse tehnilised tingimused võrguvaldajalt.

Vältida tuleb valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates tähelepanu äri-ja tootmismaale kavandatavatele valgusallikatele, mis võivad mõju avaldada naaberkinnistutele. Vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Lähtuda standardist EVS 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes"

Hoonestuse ehitusprojektid peavad vastama Majandusministri ja taristuministri määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda võrguvaldajalt uued tehnilised tingimused.

3.11. Planeeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine

Planeeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja on planeeringu või selle osa realiseerija.

4. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.

Üldist Hoonestatavate kruntide tehnovõrkudega teenindamiseks määratakse servituudivajadusega alad ja nähakse ette vajalike kommunikatsioonide rajamine.

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude koondplaan

koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega.

Tehnilised tingimused taotleb tellija.

Tehnovõrgud vee- ja kanalisatsiooni osas nähakse ette võimalused liitumiseks ühisvõrkudega.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

Sidevarustus lahendatakse vastavalt tellija soovidele.

Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendatakse vastavalt tellija soovidele.

Välistada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,2 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Põhijoonisel antakse kavandatavad hoonestusala kõrgusmärgid ning näidatakse sademeveejuhtimise suunad.

4.1. Veevarustuse osa.

Väike Alliku kinnistu planeeritavad äri-ja tootmismaad POS 1 ja POS2 varustatakse joogi- ja majandusveega olemasoleva ühisveevärgi torustiku kaudu piki Raeküla teed, vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Peale veevõrgu ja liitumispunkti väljaehitamist planeeritava kinnistu piiri taga toimub kinnistu liitumine ÜVK võrkudega.

4.2. Kanalisatsioon.

Planeeritava äri-ja tootmismaa kinnistu kanaliseerimine on ette nähtud tänavamaal asuvate olemasolevate üldkasutatavate kanalisatsioonivõrkude kaudu vastavalt tehnilistele tingimustele. Peale kanalisatsioonitrassi ja liitumispunkti väljaehitamist planeeritava kinnistu piiri taga toimub kinnistu liitumine ÜVK võrkudega.

4.3. Sademevee lahendus.

Väike Alliku kinnistule kavandatavate uute kinnistute sademeveed kogutakse suvel haljastuse kastmiseks ja immutatakse kinnistu haljasaladel kuni ÜVK võrkude valmimiseni.

4.4. Elektrivarustus.

Juurde planeeritava hoonestusega Pos1, Pos2 äri-ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide elektrivarustus toimub planeeritavale transpordimaale planeeritavatest liitumispunktidest vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Kruntide elektrivarustus näha ette kavandatavatest liitumiskilpidest. Liitumiskilbid peavad olema vabalt teenindavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Lubatud ei ole planeerida teisi kaableid elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrguga liitumiseks tuleb liitujal sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

4.5. Küte ja ventilatsioon

Äri-ja tootmismaa krundil Pos1 ja Pos2 lubatud lokaalkütteviisid on gaasikütte-, elektri-soojuspumba, või kombineeritud kütteviisid. Soojavarustus lahendatakse edaspidi hoonete projekteerimise käigus. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine. Lubatud on kasutada ka alternatiivseid lisakütte seadmeid (päikesepatareid, vms).

Hoonete ventileerimine lahendatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

4.6. Kehtivad ja planeeritud kitsendused tehnovõrkude osas

Varem kavandatud detailplaneeringutega ja käesoleva detailplaneeringuga on Transpordimaa krundile ette nähtud vee- ja kanalisatsiooni, gaasivarustuse, sidevarustuse ja elektripaigaldise kaitsevööndid, mis on näidatud tehnovõrkude koondplaanil.

4.7. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded Tehnovõrkude osas

Hoonete projekt(id) tuleb kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega.

Elektrivõrguga liitumiseks tuleb liitujal sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Elektrilevi poolt ehitatud liitumiskilbist kuni elektripaigaldise peakilbini ehitab liituja oma vajadustele vastava liini ja ühendab selle liitumispunkti. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi liitumispunkti. Sisestuskaabli ristlõige peab vastama kehtivatele normidele. Kinnistute tarbeks rajatavad elektripaigaldised peavad olema vastavuses Elektrilevi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Elektri-kaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kaableid elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus teostatakse kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Elektrivõrguga liitumiseks tuleb liitujal sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

5. Tuleohutuse nõuded

Harju mk., Rae vald, Rae küla, Väike-Alliku kinnistu ja lähiala detailplaneering. Töö 2415
01.01.2025

Planeeritavate uute hoonete tuleohutuse tagamisel peab lähtuma:

Siseministri määrus nr. 17; 30.03.2017. a. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Planeeritava ala hoonestuse tulepüsivuse klass on TP 1.

Äri- ja tootmishoonetesse paigaldatakse autonoomsed tulekahju signalisatsiooni andurid ja vingugaasi andurid.

Tuletõkketsoonide piirid näidatakse ehitusprojektidega.

Kõikide kommunikatsioonide läbiviigud tihendatakse vastavalt tarindi tulepüsivuse astmele.

Välis- tulekustutusvesi saadakse planeeritavast hüdrandist, mille asukoht on näidatud põhijoonisel tehnovõrkudega. Hüdrandi asukoht täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamisel.

5.1. Päästemeeskonna juurdepääs ehitistele

Juurdepääs kinnistutele toimub kavandatud juurdepääsutee kaudu, mahapöördega avaliku kasutusega Raeküla teelt. Hoonestus on kavandatud ilma kõrghaljastuseta kinnistute keskosadesse, mis võimaldab hoonestusele päästeameti transpordi juurdepääsu igast küljest.

Seletuskirja koostas vol arhitekt, tase 7 R. Valk