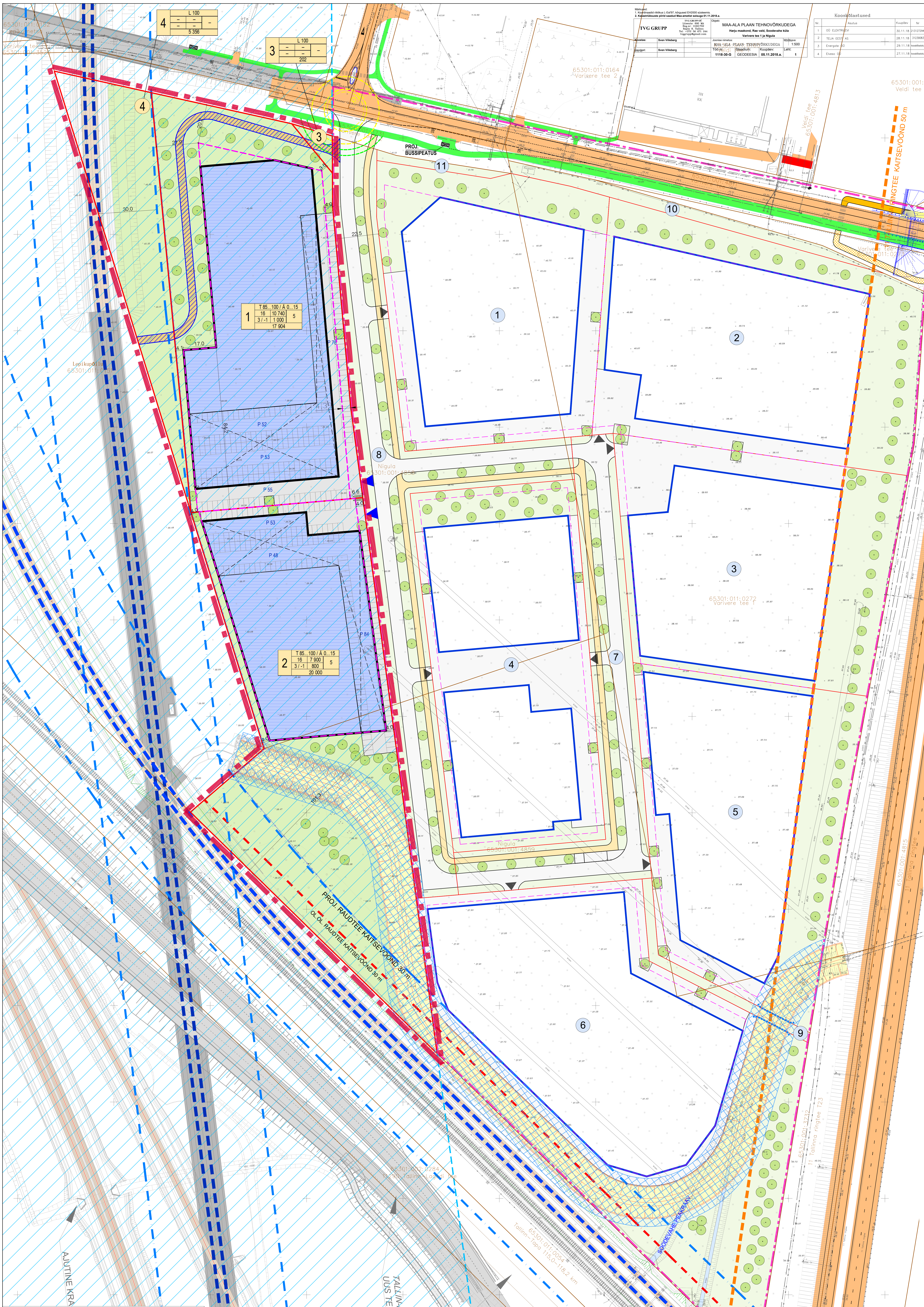
Märkused:
1. Koordinaadid riiklikus L-Est'97, kõrgused EH2000 süsteemis.
2. Katastriüksuste piirid saadud Maa-ametist seisuga 01.11.2018.a.

		Objekt:			
TVG GRUPP	TVG GRUPP OÜ Litsents: 690 MA Reg.nr: 11621702 Rapla 8, Tallinn Tel: +372 56 671 244 tvggrupp@gmail.com	MAA-ALA PLAAN TEHNOVÕRKUDEGA **Harju maakond, Rae vald, Soodevahe küla** **Varivere tee 1 ja Nigula**			
Koostas:	**Sven Viileberg**	Joonise nimetus: MAA-ALA PLAAN TEHNOVÕRKUDEGA			Mõõtkava: 1:500
Geodeet:	**Sven Viileberg**	Töö nr: **1118-30-G**	Staadium: GEODEESIA	Kuupäev: **05.11.2018.a.**	Leht: **1**

Kooskõlastused

Nr.	Asutus	Kuupäev	Nr
1	OÜ ELEKTRILEVI	30.11.18	2131272943
2	TELIA EESTI AS	28.11.18	31239083
3	Energate OÜ	29.11.18	kooskõlastatud
4	Elveso OÜ	27.11.18	kooskõlastatud



PLANEERINGULAHENDUSE LEPPEMÄRGID:

PLANEERINGUALA PIIRI ESITUSKUJU
PLAN. KRUNDI PIIR
PLAN. HOONESTUSALA PIIR
PLAN. HOONESTUSE VÕIMALIK ASUKOHT (krundile max. lubatud ehitisealuse pinna ulatuses)
VARIKATUSE VÕIMALIK ASUKOHT
PLAN. TEED JA PLATSID, PARKIMISKOHAD
PLAN. KRUNDILE JUURDEPÄÄSU VÕIMALIK ASUKOHT
PLAN. HALJASTUSE VÕIMALIK ASUKOHT
PLAN. KÕRGHALJASTUSE VÕIMALIK ASUKOHT
PLAN. JÄÄTMEKONTEINERITE VÕIMALIK ASUKOHT
PLAN. 2 m PIIRDEAED

pos	sihtotstarve		
	kõrgus m	EAP mp	hoonete arv
	korruselisus	EAP ma	
	maaüksuse suurus m²		

EHITUSÕIGUSE TABEL

ALUSANDMETE LEPPEMÄRGID:

OL.OL. KINNISTU PIIR
OL.OL. TEEKAITSEVÖÖND
OL.OL. RAUDTEE KAITSEVÖÖND

REAALPROJEKT OÜ töö nr 675/P76-10:

PROJ. SÕIDUTEED
PROJ. JALGRATTA- JA JALGTEED
PROJ. BUSSIPEATUS

EESTI RDT JA RAIL BALTICA PROJ. JA PERSP. LAHENDUSED

RAIL BALTICA TRASSI KORIDOR (nihutamisala)
RAUDTEETRASS 1 (1520)
RAUDTEETRASS 2 (1435)
PROJ. SADEMEVEEKRAAV
PERSP. SILLA ASUKOHT TAGAMAKS PÄÄSTETEHNIKA LIGIPÄÄSU RDT. RAJATISTELE
SERVITUUDIVAJADUSEGA ALA KRAAVI RAJAMISEKS JA HOOLDAMISEKS
PROJ. RAUDTEE KAITSEVÖÖND
JUURDEPÄÄSUSERVITUUDI VAJADUSEGA RB TEENINDUSTEE

KEHTESTATUD DP 0841 (21.04.2026)

KEHTESTATUD DP ALA PIIR
1 KRUNDI PIIR
HOONESTUSALA PIIR
HOONESTUSE VÕIMALIK ASUKOHT (max. lubatud ehitisealuse pinna ulatuses)
TEED JA PLATSID
JALGRATTA- JA JALGTEED
VÕIMALIK JUURDEPÄÄS KRUNDILE
HALJASTUSE VÕIMALIK ASUKOHT
PERSP. RINGRISTMIK

OL.OLEVAD TEHNOVÕRGUD

VEETORU
SURVEKANALISATSIOONI TORU
KANALISATSIOONITORU
SADEMEVEEKANALISATSIOONI TORU
ALAJAAM
KP. ÕHULIIN
KP. KAABEL
MP. KAABEL
SIDEKANALISATSIOON
SIDEKAABEL
GAASITORU

OLEMASOLEVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

pos	kitsendus
1	Maakonnaplaneeringu kohane Rail Baltic raudteetrassi nihutamise ala.
	Vajadusel juurdepääsuservituut proj. Rail Baltic raudtee teenindustee rajamiseks ja hooldamiseks OÜ Rail Baltic Estonia kasuks ca 720 m².
2	Ol.ol. raudtee kaitsevöönd 30 m äärmise rööpa teljest.
	Maakonnaplaneeringu kohane Rail Baltic raudteetrassi nihutamise ala.
	Proj. Rail Baltic raudtee perspektiivne kaitsevöönd 30 m äärmise rööpa teljest.
	Maa-ala reserveerimine Soodevahe peakraavi lõigu rajamiseks OÜ Rail Baltic Estonia poolt, koos hooldusalaga ca 4 254 m².
3	Maakonnaplaneeringu kohane Rail Baltic raudteetrassi nihutamise ala.
	Perspektiivse ringristmiku rajamise korral on maaüksus ette nähtud avalikku kasutusse või tuleb vajadusel seada juurdepääsuservituut proj. Rail Baltic raudtee teenindustee rajamiseks ja hooldamiseks ca 54 m².
4	Maakonnaplaneeringu kohane Rail Baltic raudteetrassi nihutamise ala.
	Proj. Rail Baltic raudteetrassi võimalik asukoht.
	Proj. Rail Baltic raudtee perspektiivne kaitsevöönd 30 m äärmise rööpa teljest.
	Võõrandatakse seaduses ettenähtud korras Rail Baltic raudtee rajamiseks ja hooldamiseks.

MAAÜKSUSTE MOODUSTAMINE

pos	planeeritud sihtotstarbed ja osakaalu protsent	planeeritud pindala m²	moodustatakse kinnistutest	katastriüksuse tunnus	olev pindala m²	lahutatav osa m²	senine sihtotstarve
1	T 85...100 / Ä 0...15	17 904	Nigula	65301:001:4858	61 051	17 904	M 100
2	T 85...100 / Ä 0...15	20 000	Nigula	65301:001:4858	61 051	9 318	M 100
			Nigula	65301:001:4859	53 450	10 682	M 100
3	L 100	202	Nigula	65301:001:4858	61 051	202	M 100
4	L 100	5 356	Nigula	65301:001:4858	61 051	5 356	M 100
	kokku:	43 462				43 462	

MAAÜKSUSTE KASUTAMISE TINGIMUSED

pos	planeeritud suurus m²	max lubatud mp ehitisealune pind m²	*max lubatud ma ehitisealune pind m²	suurim lubatud hoonete arv	suurim lubatud korruselisus mp / ma	suurim lubatud kõrgus m	krundi sihtotstarve ja osakaalu %	suletud mp brutopind m²	suletud ma brutopind m²	täisehitus-protsent	hoonestus-tihedus
1	17 904	10 740	1 000	5	3 / -1	16	T 85...100 / Ä 0...15	18 000	1 000	60	1,0
2	20 000	7 900	800	5	3 / -1	16	T 85...100 / Ä 0...15	14 000	800	40	0,7
3	202	–	–	–	–	–	L100	–	–	–	–
4	5 356	–	–	–	–	–	L100	–	–	–	–
KOKKU:	43 462	18 640	1 800	10				32 000	1 800	43	0,7

** maa-alune ehitusõigus on ette nähtud varjendi rajamiseks*

PARKIMISKOHTADE ARVUTUS *(EVS 843 Linnatänavad)*

pos	EAP m²	suletud bruto m²	arvutuse koefit-sient	parkimis-kohtade vajadus	plan. parkimis-kohad
1	10 740	18 000		238	238
	tööstusettevõte ja ladu 85%	*15 300*	*1/90*	*170*	
	asutus 15%	*2 700*	*1/40*	*68*	
2	7 900	14 000		185	185
	tööstusettevõte ja ladu 85%	*11 900*	*1/90*	*132*	
	asutus 15%	*2 100*	*1/40*	*53*	
				KOKKU:	422

Praktika ja liiklusuuring näitavad, et tulenevalt tootmistegevuse iseloomust vajavad tootmishooned üldjuhul normatiivist oluliselt vähem parkimiskohti.

Projekteerimisetapis tuleb ette näha kas normatiivne või arvuliselt põhjendatud parkimiskohtade arv.

JALGRATASTE PARKIMISKOHTADE ARVUTUS

pos	EAP m²	suletud bruto m²	arvutuse koefitsient (EVS 843)		parkimis-kohtade norm	KOV soovituse järgi*
1	10 740	18 000			104	60
	tööstusettevõte ja ladu 85%	*15 300*	*1/200*	*77*		
	asutus 15%	*2 700*	*1/100*	*27*		
2	7 900	14 000			81	46
	tööstusettevõte ja ladu 85%	*11 900*	*1/200*	*60*		
	asutus 15%	*2 100*	*1/100*	*21*		
				KOKKU:	185	106

** vastavalt Rae valla soovitusele vähemalt 25% autode parkimiskohtade arvust*

EVS 843 normatiiv lubab võtta aluseks ka töötajate arvu: tööstusettevõtte ja lao korral – 1 parkimiskoht 12 inimese kohta, asutuse puhul – 1 parkimiskoht 10 inimese kohta. Kuna planeerimisetapis pole perspektiivne töötajate arv teada, siis ei ole seda arvutust võimalik teha.

Projekteerimisetapis tuleb ette näha kas normatiivne või arvuliselt põhjendatud parkimiskohtade arv.

DP ALA KOONDNÄITAJAD

Kavandatud maaüksuste arv:	4
Hoonete suurim lubatud arv:	10
Hoonete korruselisus:	3 / -1
Hoonete max kõrgus:	16 m
Hoonete max mp ehitisealune pind:	18 640 m²
Täisehitusprotsent planeeringualal:	43
Suletud mp brutopind:	32 000 m²
Hoonestustihedus:	0,7
Parkimiskohtade normatiivne arv:	422
Min. haljastusprotsent:	10

MÄRKUSED:
1. Parema ülevaate saamiseks on joonisel esitatud ka 21.04.2026 kehtestatud DP 0841 põhilahendus, sest kehtestatud planeeringuga on lahendatud juurdepääsuteed ja tehnovõrgud käesoleva planeeringu jaoks.
2. Liiklusohutuse tagamiseks tuleb kruntide pos 1 ja 2 raudtee poolsele piirile või raudtee kaitsevööndisse rajada min 2 m kõrgune katkematu piire.

guru PROJEKT	**Guru Projekt OÜ** Lai tn 2-14 Tallinn 10133 tel 644 4414 info@guruprojekt.ee	Töö nr: DP 396-2026	Joonise nr: DP-5
Koostamise korraldaja:	**Rae Vallavalitsus**, reg 75026106 Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald 75301 info@rae.ee, 6056750	Töö nimetus: NIGULA KINNISTUTE DETAILPLANEERING	Staadium: eskiis
Huvitatud isik:	**OÜ KEK Kinnisvara**, reg 12875100 Järve tn 2-113, Tallinn 11314 janek@harjukek.ee, tel 6747500	Objekti asukoht: NIGULA KINNISTUD (65301:001:4858 ja 65301:001:4859), SOODEVAHE KÜLA, RAE VALD, HARJU MK	
	30.09.2026		
Arh.	I. Rebane	Joonise nimetus: PÕHIJOONIS	Mõõtkava: 1:1000
Arh.	R. Salu		